

Brf Greblom 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

teco dokumentcykel: 4PMM2-EY57I-32OK0-2GMU-NGEOP-5471

Årsredovisning för
Brf Greblom 2
769608-8322

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	8-9
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

BRF Greblom 2 769608-8322

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Robert Svensson (omval)	Ledamot, ordförande
Jonas Ahnmé (omval)	Ledamot
Tobias Samil (nyval)	Ledamot
Alexander Björk (nyval)	Ledamot
Michel Gerge (nyval)	Ledamot
Johanna Ström (nyval)	Suppleant
Björn Uvebrandt (omval)	Suppleant

Revisor

Joakim Häll, Bo Revision AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ann Jensen (omval) och Anders Frydén (omval).

Förvaltning

Ekonomisk samt administrativ förvaltning har utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Fastighetsskötsel har utförts av HSB Fastighetsförvaltning AB.

Verksamheten

Föreningen hade 40 medlemmar vid årets slut. Medlemmar äger tillsammans fastigheten Mollberg 2. På fastigheten finns tre bostadshus i tre våningar som byggdes åren 1942-1944.

Vid årets slut hyrdes 22 parkeringar ut till föreningens medlemmar, en parkering används vintertid till att deponera snö.

Föreningen upplät vid årets slut 40 bostadsrätter och 1 lokal med hyresrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett avtal för kollektivanslutning av medlemmarna till bredbandsleverantör har tecknats av föreningen. Det börjar gälla 1 april 2021. I samband med detta sades avtalet med Comhem upp och avslutas vid den 31 mars 2021.

Föreningen har under året sagt upp den ena lokalhyresrätten. Avsikten är att nyttja lokalen på annat sätt som är till gagn för föreningens medlemmar.

Föreningen har under året haft ett fuktskadeärende isolerat till en lägenhet i markplan. Efter fackmannamässigt utförd besiktning beslutade styrelsen om åtgärder för att sanera en del av lägenheten. Detta har inneburit en engångskostnad som belastar årets resultat.

Under året har föreningen amorterat sammanlagt 2460 060 sek och förhandlat sänkta räntor. Det innebär att vi vid räkenskapsårets slut har lån omfattande 7 853 520 sek och det tredje året i följd med minskad belåning och räntekostnader.

Framtida utveckling

Under inledningen har föreningen tagit fram en ny underhållsplan då den befintliga var daterad och inte till gagn för förvaltningen av fastigheten.

Föreningen har fortsatt stora likvida medel och god ekonomi. I samband med budgetarbetet framkom att föreningen haft avgifter som givit ett omotiverat årligt tillskott i kassan varför beslut fattats om en generell avgiftssänkning för medlemmarna om 20 procent från och med 1 april 2021.

Medel har avsatts i 2021 års budget för att skapa utrymme för energieffektivisering av fastigheten utanför underhållsplanen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 894	1 909	1 974	2 172
Resultat efter fin. poster (tkr)	-339	-22	170	329
Soliditet (%)	81,6	76,1	73	70

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 406 807	7 173 306	349 563	-545 217	-22 191	34 362 268
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			148 908	-148 908		
Balanseras i ny räkning				-22 191	22 191	
Upplåtelse under året	557 721	1 742 279				2 300 000
Årets resultat					-339 180	-339 180
Belopp vid årets utgång	27 964 528	8 915 585	498 471	-716 316	-339 180	36 323 088

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Balanserat resultat	-716 316
Årets resultat	-339 180
Totalt	-1 055 496
Avsättning yttre fond	148 908
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-1 204 404
Summa	-1 055 496

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 894 456	1 908 921
Övriga rörelseintäkter	3	25 000	938
Summa rörelseintäkter		<u>1 919 456</u>	<u>1 909 859</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 525 196	-1 113 254
Övriga externa kostnader	5	-76 400	-89 036
Personalkostnader och arvoden	6	-45 997	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 384	-519 384
Summa rörelsekostnader		<u>-2 166 977</u>	<u>-1 767 671</u>
Rörelseresultat		<u>-247 521</u>	<u>142 188</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 780	-164 436
Summa finansiella poster		<u>-91 659</u>	<u>-164 379</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-339 180</u>	<u>-22 191</u>
Resultat före skatt		<u>-339 180</u>	<u>-22 191</u>
Årets resultat		<u>-339 180</u>	<u>-22 191</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 823 945	42 331 293
Inventarier, maskiner och installationer	8	24 082	36 118
Summa materiella anläggningstillgångar		41 848 027	42 367 411
Summa anläggningstillgångar		41 848 027	42 367 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	19 205
Övriga fordringar	9	2 574 766	2 680 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 867	65 405
Summa kortfristiga fordringar		2 641 633	2 764 801
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		3 499	6 129
Summa kassa och bank		3 499	6 129
Summa omsättningstillgångar		2 645 132	2 770 930
SUMMA TILLGÅNGAR		44 493 159	45 138 341

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 880 113	34 580 113
Fond för yttre underhåll		498 471	349 563
Summa bundet eget kapital		37 378 584	34 929 676
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-716 316	-545 217
Årets resultat		-339 180	-22 191
Summa fritt eget kapital		-1 055 496	-567 408
Summa eget kapital		36 323 088	34 362 268
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 926 760	-
Summa långfristiga skulder		3 926 760	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	3 926 760	10 397 580
Leverantörsskulder		66 570	115 660
Skatteskulder		6 157	4 926
Övriga skulder		-	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 824	257 547
Summa kortfristiga skulder		4 243 311	10 776 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 493 159	45 138 341

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,33%	(3,33%)
Fönsterrenovering	5%	(5%)
Puts fasad/balkong	2,5%	(2,5%)
Lokalen	5%	(5%)
Asfaltering	5%	(5%)
Maskiner och inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 722 796	1 625 985
Hyror	160 443	268 391
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 716	13 794
Övriga hyresintäkter	1 501	751
	1 894 456	1 908 921

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	25 000	938
Summa	25 000	938

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	71 751	77 001
Städning	50 250	34 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	9 375
Trädgårdsskötsel	2 663	2 637
Snöröjning	7 188	17 625
Reparationer	494 886	88 723
El	43 276	51 523
Uppvärmning	404 834	432 785
Vatten	54 396	51 804
Sophämtning	22 710	17 319
Försäkringspremie	68 753	64 657
Fastighetsavgift bostäder	57 160	55 080
Fastighetsskatt lokaler	4 360	4 360
Övriga fastighetskostnader	22 336	582
Kabel-tv/Bredband/IT	47 842	41 959
Förvaltningsarvode ekonomi	96 454	90 578
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	263	-
Panter och överlåtelse	10 939	16 508
Juridiska åtgärder	52 433	44 316
Övriga externa tjänster	12 702	11 922
	1 525 196	1 113 254
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 525 196	1 113 254

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	-	4 036
Konsultarvode, tex mäklararvode	56 400	68 000
Revisionarvode	20 000	17 000
Summa	76 400	89 036

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala kostnader	10 997	10 997
	45 997	45 997

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 842 353	29 842 353
-Ombyggnad	7 561 218	7 561 218
-Mark	10 795 966	10 795 966
	48 199 537	48 199 537
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 868 244	-5 360 896
-Årets avskrivning enligt plan	-507 348	-507 348
	-6 375 592	-5 868 244
Redovisat värde vid årets slut	41 823 945	42 331 293
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 636 000	24 636 000
Mark	25 000 000	25 000 000
	49 636 000	49 636 000
Bostäder	49 200 000	49 200 000
Lokaler	436 000	436 000
	49 636 000	49 636 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	265 027	265 027
	<u>265 027</u>	<u>265 027</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-228 909	-216 873
-Årets avskrivning enligt plan	-12 036	-12 036
	<u>-240 945</u>	<u>-228 909</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 082	36 118

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9 550	9 520
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 565 216	2 670 670
Summa	2 574 766	2 680 190

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	3 499	6 129
Summa	3 499	6 129

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea	Rörlig ränta	0,47%	3 926 760	1 900 000
Nordea	2022-11-16	0,60%	3 926 760	572 060
Nordea			-	7 925 520
			7 853 520	10 397 580
Varav kortfristig del			3 926 760	
			<u>3 926 760</u>	

Kortfristig del: Föreningens lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>22 061 925</u>	<u>22 061 925</u>
Summa ställda säkerheter	22 061 925	22 061 925

Underskrifter

Stockholm 2021- - .

Robert Svensson

Tobias Samil

Jonas Ahnmé

Alexander Björk

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021- - .

Joakim Häll
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Robert Svensson

Styrelseordförande

Serienummer: 19720610xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2021-06-02 11:42:20Z



Alexander Björk

Styrelseledamot

Serienummer: 19890610xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2021-06-02 16:54:26Z



TOBIAS ERIK SAMIL

Styrelseledamot

Serienummer: 19720517xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2021-06-06 20:25:25Z



JONAS AHNME

Styrelseledamot

Serienummer: 19700203xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2021-06-08 04:46:38Z



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-06-08 17:31:15Z



Penneo dokumentnycfel: 4PMM2-EY57T-32OK0-2GVILU-N6EOF-547KJ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>