
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Grängsgård
Org nr: 746000-0511

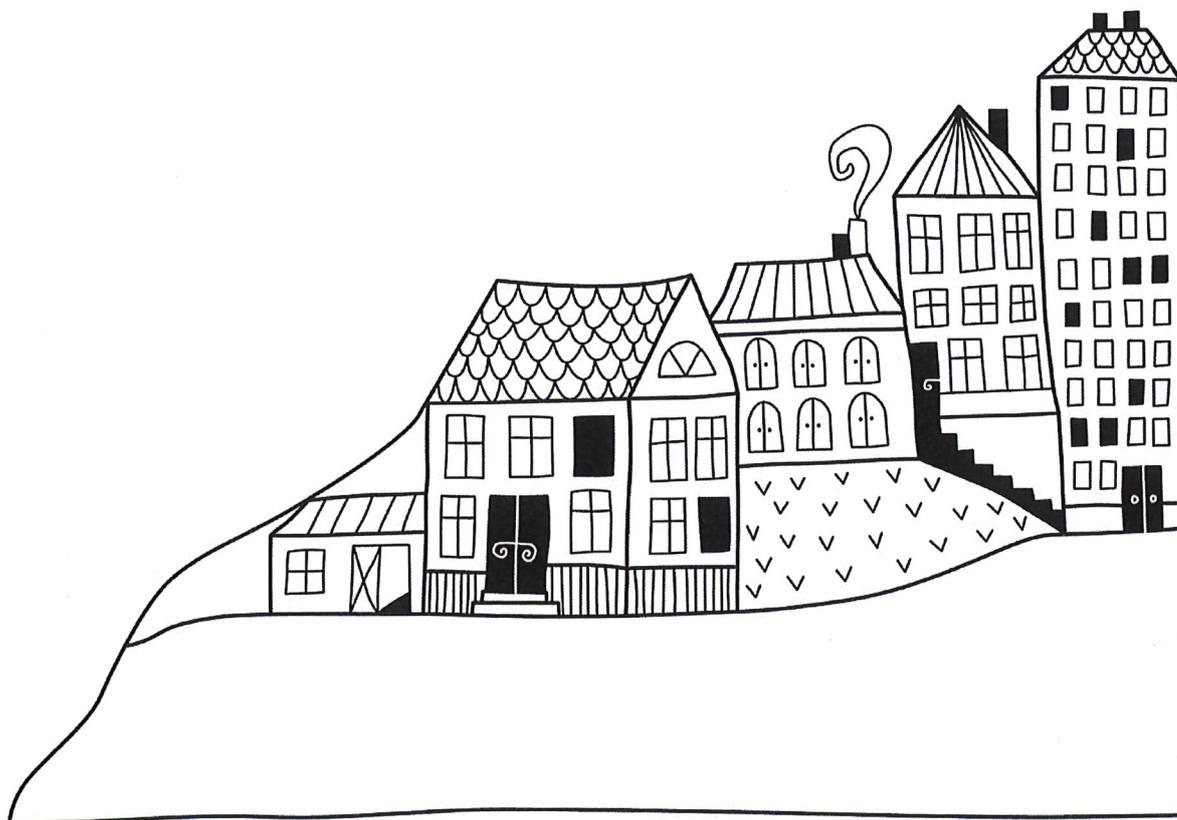


Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fastställande av dagordningen
7. Fråga om kallelse behörigen har skett
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.
10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden som angivits i kallelsen till stämman
18. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grängsård 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 28 074 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-04-16. Nuvarande stadgar registrerades 1997-08-29.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på lägre driftskostnader.

Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll. Kostnader för fastighetsskötsel har också varit lägre jämfört med 2019 då energideklaration samt insatser för ökad brandsäkerhet genomfördes förra året.

Årets resultat avviker något positivt jämfört med budget, främst är det lägre underhållskostnader som påverkat avvikelserna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 99% till 239%.

I resultatet ingår avskrivningar med 24 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krabban 4 i Vellinge kommun. På fastigheten finns en byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Malmövägen 15, 235 36 Vellinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 3 |
| 2 rum och kök | 7 |
| 4 rum och kök | 1 |

Total tomtarea 2 536 m²
Total bostadsarea 644 m²

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Årets taxeringsvärde | 7 239 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 7 239 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 32 tkr och planerat underhåll för 281 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2020 och visar på ett underhållsbehov på 409 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 227 tkr (352 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 227 tkr (352 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll Beskrivning | År | Kommentar |
|--|------|---------------------------------------|
| Byte kall & varmvattenledningar | 1979 | |
| Fönsterbyte | 1990 | Byte till s.k. underhållsfria fönster |
| Ombyggnad balkonger | 1998 | |
| Byte av lägenhetsdörrar | 2004 | Byte till säkerhetsdörrar |
| Ny gaspanna | 2007 | |
| Takreovering | 2008 | |
| Installation porttelefon | 2010 | |
| Relining av avloppstammar | 2016 | |
| Installation av bredband | 2017 | |
| Ventilation och skorstensreovering | 2019 | |

| Årets utförda underhåll Beskrivning | Belopp |
|---|---------|
| Installation tvättmaskin, torktumlare samt eluttag | 83 950 |
| Byte takarmatur, eluttag samt byte brunn, vattenutkastare | 29 260 |
| Byte av källarfönster och reovering källarhals | 167 625 |

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

Styrelse

| <u>Ordinarie ledamöter</u> | <u>Uppdrag</u> | <u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Gudrun Nilsson | Ordförande | 2021 |
| Kenny Björklund | Ledamot | 2021 |
| Sylve Nilsson | Ledamot | 2021 |
| Maria Hansson | Ledamot | 2021 |

| <u>Styrelsesuppleanter</u> | <u>Uppdrag</u> | <u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Jesper Jönsson | Suppleant | 2021 |

Revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie revisorer</u> | <u>Uppdrag</u> |
|----------------------------|----------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor |

Valberedning

Styrelsen

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 11 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 11 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

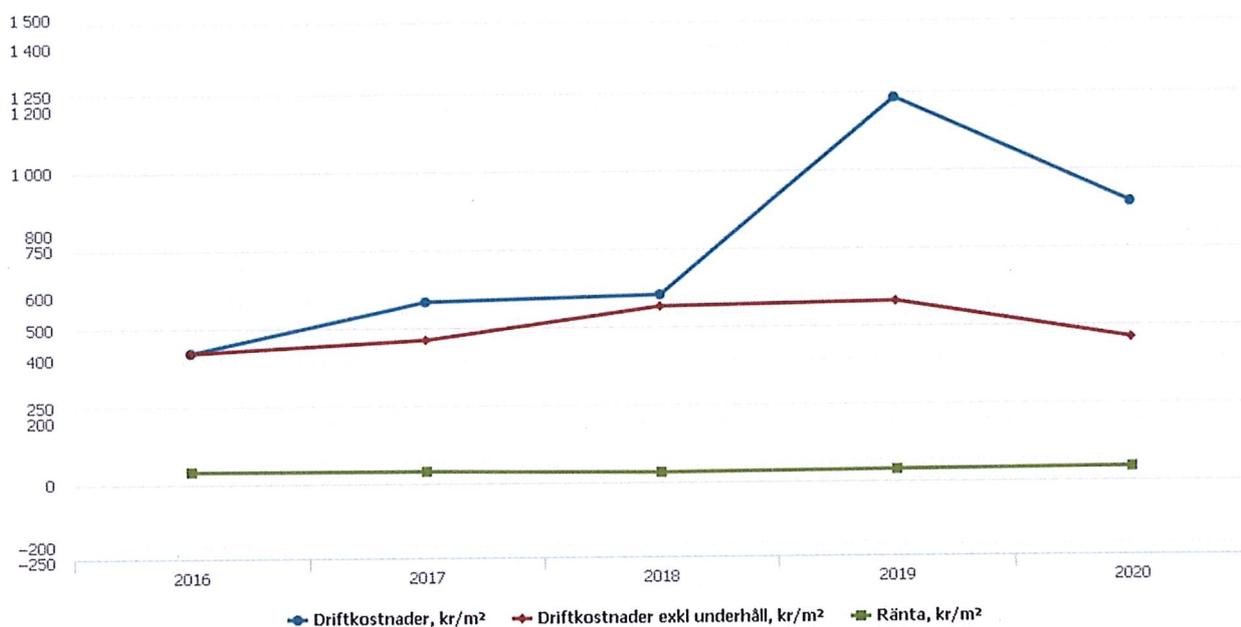
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2021-04-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 843 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 543 | 532 | 527 | 522 | 514 |
| Resultat efter finansiella poster | -164 | -398 | 4 | 24 | 109 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -139 | -363 | 39 | 47 | 2 017 |
| Balansomslutning | 916 | 545 | 962 | 714 | 718 |
| Soliditet % | -138 | -202 | -73 | -99 | -102 |
| Likviditet % | 239 | 99 | 400 | 211 | 241 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 843 | 826 | 818 | 810 | 798 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 894 | 1 231 | 602 | 583 | 421 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 458 | 578 | 565 | 461 | 421 |
| Ränta, kr/m ² | 43 | 38 | 32 | 39 | 40 |
| Lån, kr/m ² | 3 090 | 2 376 | 2 438 | 2 003 | 2 065 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 10 400 | 370 490 | -1 082 966 | -397 711 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -397 711 | 397 711 |
| Reservering underhållsfond | | 227 000 | -227 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -280 835 | 280 835 | |
| Årets resultat | | | | -163 826 |
| Vid årets slut | 10 400 | 316 655 | -1 426 842 | -163 826 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 480 677 |
| Årets resultat | -163 826 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -227 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 280 835 |
| Summa | -1 590 668 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 590 668**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 542 724 | 532 080 |
| Övriga rörelseintäkter | | 10 872 | 2 071 |
| Summa rörelseintäkter | | 553 596 | 534 151 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -575 869 | -792 744 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -87 522 | -77 522 |
| Personalkostnader | Not 5 | -2 204 | -2 204 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -24 385 | -34 885 |
| Summa rörelsekostnader | | -689 980 | -907 355 |
| Rörelseresultat | | -136 384 | -373 204 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -27 442 | -24 507 |
| Summa finansiella poster | | -27 442 | -24 507 |
| Resultat efter finansiella poster | | -163 826 | -397 711 |
| Årets resultat | | -163 826 | -397 711 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 337 756 | 357 889 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 29 761 | 34 012 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 367 516 | 391 901 |
| Summa anläggningstillgångar | | 367 516 | 391 901 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 10 | 9 874 | 9 874 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 13 591 | 11 550 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 23 465 | 21 424 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 524 983 | 132 034 |
| Summa kassa och bank | | 524 983 | 132 034 |
| Summa omsättningstillgångar | | 548 448 | 153 458 |
| Summa tillgångar | | 915 964 | 545 359 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 10 400 | 10 400 | |
| Fond för yttre underhåll | 316 655 | 370 490 | |
| Summa bundet eget kapital | 327 055 | 380 890 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -1 426 842 | -1 082 966 | |
| Årets resultat | -163 826 | -397 711 | |
| Summa fritt eget kapital | -1 590 668 | -1 480 677 | |
| Summa eget kapital | -1 263 614 | -1 099 788 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 1 950 000 | 1 490 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 950 000 | 1 490 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 40 000 | 40 000 |
| Leverantörsskulder | | 106 910 | 6 524 |
| Skatteskulder | Not 14 | 1 078 | 506 |
| Övriga skulder | Not 15 | 804 | 864 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 80 786 | 107 253 |
| Summa kortfristiga skulder | | 229 578 | 155 147 |
| Summa eget kapital och skulder | | 915 964 | 545 359 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -163 826 | -397 711 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 24 385 | 34 885 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -139 441 | -362 826 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -2 041 | 2 841 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 74 431 | 21 275 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -67 052 | -338 710 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | 460 000 | -40 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 460 000 | -40 000 |
| Årets kassaflöde | 392 948 | -378 710 |
| Likvidamedel vid årets början | 132 034 | 510 744 |
| Likvidamedel vid årets slut | 524 982 | 132 034 |
| Uppllysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

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 | Fullt avskrivna |
| Tillkommande utgifter | Linjär | 10 - 50 |
| Anslutningsavgifter | Linjär | 10 |
| Inventarier | Linjär | Fullt avskrivna |
| Installationer | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 542 724 | 532 080 |
| Summa nettoomsättning | 542 724 | 532 080 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -280 835 | -420 637 |
| Reparationer | -31 629 | -3 800 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -15 719 | -15 147 |
| Försäkringspremier | -7 467 | -7 285 |
| Kabel- och digital-TV | -12 490 | -11 852 |
| Systematiskt brandskyddsarbete (<i>brandvarnare, brandsläckare m.m.</i>) | -6 244 | -45 166 |
| Serviceavtal | -4 378 | -3 236 |
| Obligatoriska besiktningar (<i>energideklaration</i>) | 0 | -11 644 |
| Förbrukningsinventarier | -1 657 | -33 756 |
| Vatten | -41 908 | -46 379 |
| Fastighetsel | -13 183 | -19 988 |
| Uppvärmning | -103 844 | -115 332 |
| Sophantering och återvinning | -19 903 | -18 210 |
| Städning | -12 623 | -12 624 |
| Trädgårdsskötsel | -23 990 | -27 689 |
| Summa driftskostnader | -575 869 | -792 744 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration (<i>ekonomi, uh-plan</i>) | -53 044 | -51 771 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -13 200 | -13 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -1 765 | -870 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 129 | -1 628 |
| Telefon och porto | -5 879 | -7 898 |
| Bankkostnader | -11 505 | -1 730 |
| Summa övriga externa kostnader | -87 522 | -77 522 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -2 000 | -2 000 |
| Sociala kostnader | -204 | -204 |
| Summa personalkostnader | -2 204 | -2 204 |

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Anslutningsavgifter | -10 600 | -10 600 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -9 533 | -20 033 |
| Avskrivning Installationer | -4 252 | -4 252 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -24 385 | -34 885 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -27 442 | -24 446 |
| Räntekostnader och påminnelseavgifter | 0 | -61 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -27 442 | -24 507 |

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 209 440 | 209 440 |
| Mark | 70 560 | 70 560 |
| Tillkommande utgifter | 773 192 | 773 192 |
| Anslutningsavgifter | 106 000 | 106 000 |
| | 1 159 192 | 1 159 192 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 159 192 | 1 159 192 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -209 440 | -209 440 |
| Anslutningsavgifter | -24 733 | -14 133 |
| Tillkommande utgifter | -567 128 | -547 095 |
| | -801 301 | -770 668 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | -10 600 | -10 600 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -9 533 | -20 033 |
| | -20 133 | -30 633 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -821 434 | -801 301 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 337 756 | 357 890 |
| Varav | | |
| Mark | 70 560 | 70 560 |
| Anslutningsavgifter | 70 666 | 81 267 |
| Tillkommande utgifter | 196 530 | 206 063 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 7 239 000 | 7 239 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 7 239 000 | 7 239 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>4 663 000</i> | <i>4 663 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>2 576 000</i> | <i>2 576 000</i> |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 46 895 | 46 895 |
| Installationer | 42 515 | 42 515 |
| | 89 410 | 89 410 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 89 410 | 89 410 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -46 895 | -46 895 |
| Installationer | -8 503 | -4 252 |
| | -55 398 | -51 147 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -4 252 | -4 252 |
| | -4 252 | -4 252 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -46 895 | -46 895 |
| Installationer | -12 755 | -8 504 |
| | -59 650 | -55 399 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -59 650 | -55 399 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 29 760 | 34 012 |
| Varav | | |
| Installationer | 29 760 | 34 012 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Skattekonto | 1 074 | 1 074 |
| Fordringar hos leverantörer (förskottsbetalning) | 8 800 | 8 800 |
| | 9 874 | 9 874 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 8 540 | 7 467 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 3 952 | 3 004 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 100 | 1 079 |
| | 13 591 | 11 550 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Handkassa | 642 | 642 |
| Bankmedel, <i>sparkonto Swedbank</i> | 20 059 | 19 234 |
| Transaktionskonto, <i>Swedbank</i> | 504 281 | 112 158 |
| Summa kassa och bank | 524 983 | 132 034 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 1 990 000 | 1 530 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -40 000 | -40 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 1 950 000 | 1 490 000 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK | | 2020-04-28 | 1 530 000,00 | -1 520 000,00 | 10 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 1,15% | 2022-01-28 | 0,00 | 2 020 000,00 | 30 000,00 | 1 990 000,00 |
| Summa | | | 1 530 000,00 | 500 000,00 | 40 000,00 | 1 990 000,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 790 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Skatteskulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 15 719 | 15 147 |
| Debiterad preliminärskatt | -14 641 | -14 641 |
| Summa skatteskulder | 1 078 | 506 |

Not 15 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 804 | 804 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | 60 |
| Summa övriga skulder | 804 | 864 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 4 083 | 4 366 |
| Upplupna elkostnader | 936 | 1 377 |
| Upplupna värmekostnader | 21 038 | 23 578 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 653 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 13 075 | 13 375 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 7 105 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 11 760 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 41 001 | 45 692 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 80 786 | 107 253 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 2 020 000 | 1 600 000 |

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

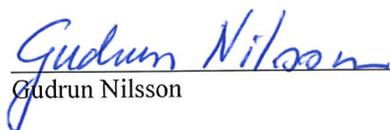
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Vellinge 2021-06-02

Ort och datum


Gudrun Nilsson


Kenny Björklund


Sylve Nilsson


Maria Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-07

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Grängsgård, org. nr 746000-0511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grängsgård 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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 revisionsred 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 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 Grängsgård för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2019 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2020 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 2/6-21

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 skuldtyngd 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Grängård

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Grängård 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

