



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Grinden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grinden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Kerstin Söderquist	Ordförande	1 år kvarstår
Mikael Johansson Wenngren	Ledamot	
Olof Lindblom	Ledamot	
Jessica Medin	Ledamot	1 år kvarstår
Roine Wallin	Ledamot	1 år kvarstår
Marie Ackell Lidén	Suppleant	
Elisabet Modén Geidnert	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Ackell Lidén, Mikael Johansson Wenngren, Olof Lindblom och Elisabet Modén Geidnert.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elina Öberg Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Annelie Brinkhage Sammankallande
Leif Håkansson
Bengt Sundäng

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Genomfördes via poströstning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagen 1	1965	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 - 1965 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1977.

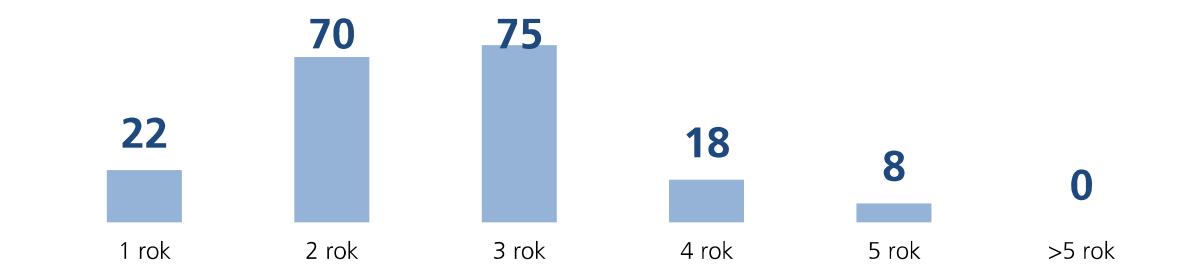
Påbyggnad av 40 st bostadslägenheter uppfördes 1991-1992 av Skanska AB i samband med förnyad takkonstruktion. På föreningens mark finns 43 st garage, 57 st p-platser med motorvärmare och 99 st p-platser utan motorvärmare samt 9 st gästparkeringar.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018. Planen reviderades 2021 och sträcker sig till år 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten	2021	Trapphus, golv, dörrar säkringsskåp
Snörasskydd	2021	
Rensning av hänggrännor	2021	Samtliga fastigheter
Lekredskap	2021	Balansbro, gunghästar
Kodlås	2021	Entrédörrar. Västra portar hålls låsta och stängda tillsvidare
Förbättringsmålning av trapphus	2021	
Brandskyddsarbete	2021	Genomförts kvartalsvis
Storstäd av trapphus	2021	
Byte av garagetak, hänggrännor, stuprör	2021	Samtliga garage och biutrymmen, start aug. 2021
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hisskedjor	2022	Samtliga 20 hissar
Renovering hissar	2022	Hus 6 A och 8 C, säkerhetsåtgärd
OVK	2023	Ventilationskontroll samtliga lgh
Målning hissdörrar	2023	Samtliga 20 hissar
Stamspolning	2025	Samtliga stammar
Oljning träportar och altaner	2025	20 portar och altaner
OVK	2026	Ventilationskontroll samtliga lgh

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Pågående pandemi

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Hållbarhetsarbete

Föreningen har sedan många år, haft ett målinriktat hållbarhetsarbete av föreningens fastigheter. En 30-årig underhållsplan finns sedan flera år. Den innehåller underhåll av fastigheterna och investeringar med syfte att uppnå energibesparingar av bl.a el, vatten, värme, vilket också gjorts. Stambyte med våtrumsrenovering genomfördes hösten 2019 till december 2020.

För att erbjuda miljöer för social samvaro till både barn och vuxna finns lekpark, bouldana, grillplats och sittplatser.

Föreningen har ett aktivt systematiskt brandskyddsarbete, SBA.

Styrelsen har rutiner för säker hantering av föreningens fakturahantering och medel.

Laddstolpar

Resultatet av styrelsens intresseförfrågan om laddstolpar för elbilar visade att intresset inte var så stort i nuläget. Styrelsen kommer, för att möta framtida behov, att göra förarbete hur vi skulle kunna erbjuda laddstolpar.

Medlemsinfo

Föreningen är medlem hos **Bostadsrätterna**, en service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar och därmed även för föreningens medlemmar, bostadsratterna.se, 077-177 10 70.

Föreningens **Hemsida**: www.sbc/brfgrinden

Föreningens ekonomi

På grund av det gynnsamma ränteläget har extra amortering gjorts om 5 milj.

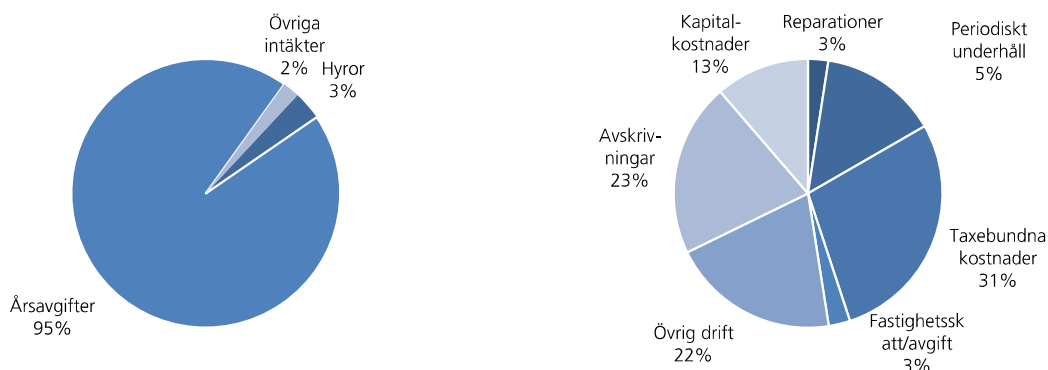
Nuvarande 10-årsbudget kommer att revideras under år 2022.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 018 890	26 494 491
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 534 737	12 460 304
Finansiella intäkter	25 727	31 915
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 484
Ökning av långfristiga skulder	0	24 160 500
	12 560 464	36 654 202
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 792 564	6 596 676
Finansiella kostnader	1 322 767	1 338 172
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 455 848	40 062 352
Ökning av kortfristiga fordringar	190 932	0
Minskning av långfristiga skulder	5 964 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 862 142	2 132 603
	18 588 753	50 129 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 990 601	13 018 890
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 028 289	-13 475 601

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämman för år 2020 genomfördes via poströstning på grund av pågående pandemi COVID-19 och med stöd av tillfällig stämmolag.

Projekt stambyte med våtrumsrenovering, markåterställning avslutades enligt planering, under 2021.

Storstädning av samtliga trapphus och hissar har genomförts.

Samtliga garage och biutrymmen har nya papptak, hängrännor och stuprör samt fästanordning för takarbeten.

För att öka trygghet och säkerhet har kodlås monterats på östra entrédörrarna.

Som en säkerhetsåtgärd har snörasskydd monterats över samtliga cykelställ.

Förbättringsmålning har gjorts i trapphusen efter stambytet.

Golven i förråds- och källargångar, el-centralers dörrar har målats.

Lekparken har fått nya lekredskap; en balansbro och två gunghästar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 193 st
Överlåtelse under året: 18 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 256
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 254

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	821	821	783	733
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 181	6 595	4 920	3 241
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	106	89	95	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	72	75	74	70
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	90	71	78
Soliditet (%)	20	17	18	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 989	2 811	907	2 227
Nettoomsättning (tkr)	12 465	12 457	11 923	11 185

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 408 670	0	0	3 408 670
Upplåtelseavgifter	2 154 570	0	0	2 154 570
Fond för yttre underhåll	8 664 390	966 136	-428 618	8 126 872
S:a bundet eget kapital	14 227 630	966 136	-428 618	13 690 112
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 244 375	-966 136	3 239 865	3 970 646
Årets resultat	1 988 965	1 988 965	-2 811 247	2 811 247
S:a fritt eget kapital	8 233 340	1 022 829	428 618	6 781 893
S:a eget kapital	22 460 970	1 988 965	0	20 472 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 988 965
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 210 511
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-966 136</u>
summa balanserat resultat	8 233 340

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

<u>545 521</u>
8 778 861

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	12 465 385	12 456 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 352	3 459
Summa rörelseintäkter		12 534 737	12 460 304

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 059 942	-5 925 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 920	-407 791
Personalkostnader	Not 6	-332 702	-262 905
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 456 168	-1 746 123
Summa rörelsekostnader		-9 248 732	-8 342 799

RÖRELSERESULTAT**3 286 005** **4 117 505****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 727	31 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 322 767	-1 338 172
Summa finansiella poster		-1 297 040	-1 306 258

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**1 988 965** **2 811 247****ÅRETS RESULTAT****1 988 965** **2 811 247**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,17	106 481 983	53 286 641
Pågående byggnation	Not 9	0	54 195 662
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		106 481 983	107 482 303
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 483 383	107 483 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 753 441	6 849 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	281 040	0
Summa kortfristiga fordringar		5 034 481	6 849 732
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 334 950	6 357 055
Summa kassa och bank		2 334 950	6 357 055
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 369 431	14 206 788
SUMMA TILLGÅNGAR		114 852 813	121 690 491

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 563 240	5 563 240
Fond för yttre underhåll	Not 15	8 664 390	8 126 872
Summa bundet eget kapital		14 227 630	13 690 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 244 375	3 970 646
Årets resultat		1 988 965	2 811 247
Summa fritt eget kapital		8 233 340	6 781 893
SUMMA EGET KAPITAL		22 460 970	20 472 005
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	68 833 125	69 547 625
Summa långfristiga skulder		68 833 125	69 547 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	20 339 500	25 589 500
Leverantörsskulder		453 938	3 612 815
Skatteskulder		30 225	0
Övriga skulder		1 438 783	1 463 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 296 273	1 005 050
Summa kortfristiga skulder		23 558 718	31 670 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 852 813	121 690 491

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad/Balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Hissar	Fullt avskriven	35 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	12 071 997	12 071 997
	Avsättning inre fond	-226 003	-226 003
	Hyror parkering	194 196	190 490
	Hyror garage	216 111	216 900
	Hyror förråd	26 604	26 604
	Kabel-TV intäkter	173 625	173 700
	Hysesrabatt	-630	0
	Avgift andrahandsuthyrning	9 520	3 196
	Öresutjämning	-35	-38
		12 465 385	12 456 845
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	60 702	0
	Återbäring försäkringsbolag	459	0
	Övriga intäkter	8 191	3 459
		69 352	3 459

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	836 473	913 987
	Fastighetskötsel beställning	6 100	22 158
	Fastighetskötsel gård beställning	68 412	96 995
	Snöröjning/sandning	172 688	17 527
	Städning enligt beställning	164 469	5 247
	Hissbesiktning	21 250	20 625
	Gemensamma utrymmen	9 460	11 044
	Serviceavtal	73 095	74 784
	Förbrukningsmateriel	33 521	6 096
	Teleport/hissanläggning	47 789	47 820
	Störningsjour och larm	6 215	15 870
	Brandskydd	35 105	16 230
		1 474 576	1 248 383
Reparationer			
	Brf Lägenheter	20 861	68 676
	Gemensamma utrymmen	16 159	4 734
	Tvättstuga	34 295	26 757
	Entré/trapphus	14 398	12 029
	Lås	11 022	12 998
	VVS	1 815	2 850
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 238
	Ventilation	25 921	7 883
	Elinstallationer	7 438	12 974
	Hiss	142 120	282 532
	Huskropp utvändigt	0	1 463
	Tak	0	3 268
	Fönster	0	22 229
	Balkonger/altaner	0	8 078
	Mark/gård/utemiljö	2 808	81 594
	Garage/parkering	5 502	7 114
	Skador/klotter/skadegörelse	0	893
	Vattenskada	0	18 487
		282 339	576 797
Periodiskt underhåll			
	Källare	140 520	0
	Entré/trapphus	376 336	0
	Värmeanläggning	0	343 618
	Elinstallationer	28 665	85 000
		545 521	428 618
Taxebundna kostnader			
	El	332 963	346 311
	Värme	1 576 278	1 332 885
	Vatten	1 080 333	1 124 077
	Sophämtning/renhållning	289 109	206 510
	Grovsopor	23 126	26 105
		3 301 809	3 035 888
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	15 118	176 010
	Kabel-TV	135 100	161 989
	Bredband	6 062	4 668
		156 280	342 667
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	299 417	293 627
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 059 942	5 925 980

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 377	5 514
	Medlemsinformation	2 358	0
	Tele- och datakommunikation	3 227	5 565
	Juridiska åtgärder	0	1 494
	Inkassering avgift/hyra	977	0
	Revisionsarvode extern revisor	40 375	49 280
	Föreningskostnader	14 560	9 938
	Styrelseomkostnader	2 475	2 725
	Fritids- och trivselkostnader	0	10 704
	Förvaltningsarvode	265 166	259 600
	Förvaltningsarvodena övriga	16 000	22 788
	Administration	30 092	30 084
	Konsultarvode	20 313	0
	Tidningar facklitteratur	0	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	9 910
		399 920	407 791
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	287 612	216 250
	Löner	0	600
	Sociala kostnader	45 090	46 055
		332 702	262 905
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	601 469	601 469
	Yttertak K3	116 819	115 977
	Fasader/balkonger K3	54 177	54 177
	Fönster/dörrar och portar K3	110 986	110 241
	Stomkomplettering förening K3	123 628	123 628
	Stomkomplettering medlem K3	231 802	231 802
	Stamledningar VA K3	726 959	0
	Värmesystem K3	100 586	100 415
	Luftbehandlingssystem K3	141 362	141 362
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	131 188	131 188
	Sekundärbyggnader K3	22 084	15 449
	Markanläggning	0	27 861
	Utemiljö allmänt K3	95 106	92 552
		2 456 168	1 746 123

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 178 195	79 178 195
	Nyanskaffningar	55 651 510	0
	Utrangering	-1 445 700	
	Utgående anskaffningsvärde	133 384 005	79 178 195
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 891 554	-24 145 432
	Avskrivning på utrangering	1 445 700	
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 456 168	-1 746 123
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 902 022	-25 891 554
	Planenligt restvärde vid årets slut	106 481 983	53 286 641
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 664 000	1 664 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	132 862 000	132 862 000
	Taxeringsvärde mark	57 921 000	57 921 000
		190 783 000	190 783 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	189 000 000	189 000 000
	Lokaler	1 783 000	1 783 000
		190 783 000	190 783 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	54 195 662
		0	54 195 662
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 000	81 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 000	81 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 000	-81 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 000	-81 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400	
		1 400	1 400	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	88 050	88 237	
	Skattefordran	0	89 921	
	Klientmedel hos SBC	4 655 651	6 661 834	
	Fordringar kreditfakturor	9 740	9 740	
		4 753 441	6 849 732	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Försäkring	166 302	0	
	Kabel-TV	27 020	0	
	Bredband	1 287	0	
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 043	0	
	Tidningar facklitteratur	378	0	
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 010	0	
		281 040	0	
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	PriorNilsson Yield Fond	1 000 000	1 074 077	1 000 000
		1 000 000	1 074 077	1 000 000
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	8 126 872	8 876 764	
	Reservering enligt stadgar	966 136	981 075	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-428 618	-1 730 967	
	Vid årets slut	8 664 390	8 126 872	

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,200 %	24 375 000	24 625 000	2030-05-09
SBAB	1,030 %	20 860 125	21 074 625	2025-05-09
SBAB	0,650 %	19 625 000	24 875 000	2022-06-17
SBAB	1,390 %	24 312 500	24 562 500	2024-05-10
Summa skulder till kreditinstitut		89 172 625	95 137 125	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 339 500	-25 589 500	
		68 833 125	69 547 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 350 125 kr.

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

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	123 743 000	123 743 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	30 504	0
	Värme	189 884	0
	Sophämtning	875	0
	Avgifter och hyror	1 052 424	1 005 050
	Snöröjning/sandning	22 586	0
		1 296 273	1 005 050

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Säkerhetsåtgärd - ombyggnad av hiss 6 A och 8 C (övriga hissar är åtgärdade sedan tidigare)

Byte av hisskedjor mm i samtliga hissar.

Ny karusell till lekparken.

Målning av samtliga matkällardörrar, som varit omålade.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2022

Kerstin Söderquist
Ordförande

Mikael Johansson Wenngren
Ledamot

Olof Lindblom
Ledamot

Jessica Medin
Ledamot

Roine Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Elina Öberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grinden för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Grinden för år 2021 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Elina Öberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	12 071 000	12 071 997	12 071 000
Avsättning inre fond	0	-226 003	-226 000
Hyror parkering	192 000	194 196	187 000
Hyror garage	213 000	216 111	218 000
Hyror förråd	26 000	26 604	26 000
Kabel-TV intäkter	173 000	173 625	173 000
Hysesrabatt	0	-630	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 520	0
Öresutjämning	0	-35	0
Försäkringsersättning	0	60 702	0
Återbäring försäkringsbolag	0	459	0
Övriga intäkter	0	8 191	0
	12 675 000	12 534 737	12 449 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-951 000	-836 473	-930 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-6 100	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-68 412	-40 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-172 688	-120 000
Städning enligt beställning	0	-164 469	0
Hissbesiktning	-22 000	-21 250	-21 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-9 460	-4 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-78 000	-73 095	-75 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-33 521	-10 000
Teleport/hissanläggning	-50 000	-47 789	-50 000
Störningsjour och larm	-9 000	-6 215	-15 000
Brandskydd	-17 000	-35 105	-25 000
	-1 347 000	-1 474 576	-1 311 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-432 000	0	-500 000
Brf Lägenheter	0	-20 861	0
Gemensamma utrymmen	0	-16 159	0
Tvättstuga	0	-34 295	0
Entré/trapphus	0	-14 398	0
Lås	0	-11 022	0
VVS	0	-1 815	0
Ventilation	0	-25 921	0
Elinstallationer	0	-7 438	0
Hiss	0	-142 120	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 808	0
Garage/parkering	0	-5 502	0
	-432 000	-282 339	-500 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	-100 000
Källare	0	-140 520	0
Entré/trapphus	0	-376 336	-200 000
Elinstallationer	0	-28 665	0
Hiss	-1 300 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-125 000	0	0
Garage/parkering	0	0	-650 000
	-1 425 000	-545 521	-950 000

Taxebundna kostnader			
El	-361 000	-332 963	-330 000
Värme	-1 387 000	-1 576 278	-1 481 000
Vatten	-1 125 000	-1 080 333	-1 100 000
Sophämtning/renhållning	-215 000	-289 109	-220 000
Grovsopor	-28 000	-23 126	-27 000
	-3 116 000	-3 301 809	-3 158 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-184 000	-15 118	-176 000
Kabel-TV	-169 000	-135 100	-165 000
Bredband	-5 000	-6 062	-6 000
	-358 000	-156 280	-347 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-294 000	-299 417	-293 700
	-294 000	-299 417	-293 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-4 377	-5 000
Medlemsinformation	0	-2 358	-5 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-3 227	-6 000
Inkassering avgift/hyra	0	-977	0
Revisionsarvode extern revisor	-52 000	-40 375	-50 000
Föreningskostnader	-10 000	-14 560	-14 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 475	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-11 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-273 000	-265 166	-265 000
Förvaltningsarvoden övriga	-24 000	-16 000	-20 000
Administration	-30 000	-30 092	-30 000
Konsultarvode	0	-20 313	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	0	-10 000
	-426 000	-399 920	-410 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	0	-1 000
Styrelsearvode	-216 240	-207 500	-212 000
Övriga arvoden	-4 000	-80 112	-92 000
Arbetsgivaravgifter	-96 000	-45 090	-95 000
	-316 240	-332 702	-400 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-602 000	-601 469	-601 500
Yttertak K3	-116 000	-116 819	-116 000
Fasader/balkonger K3	-55 000	-54 177	-54 200
Fönster/dörrar och portar K3	-111 000	-110 986	-110 300
Stomkomplettering förening K3	-124 000	-123 628	-123 700
Stomkomplettering medlem K3	-232 000	-231 802	-231 800
Stamledningar VA K3	-1 000 000	-726 959	-1 000 000
Värmesystem K3	-101 000	-100 586	-100 500
Luftbehandlingssystem K3	-142 000	-141 362	-141 400
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-132 000	-131 188	-131 200
Sekundärbyggnader K3	-16 000	-22 084	-15 500
Markanläggning	0	0	-27 900
Utemiljö allmänt K3	-93 000	-95 106	-92 600
	-2 724 000	-2 456 168	-2 746 600

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 438 240	-9 248 732	-10 116 300
RÖRELSERESULTAT	2 236 760	3 286 005	2 332 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	25 625	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	102	0
Låneräntor	-1 060 000	-1 029 684	-1 060 000
Övriga räntekostnader	-265 000	-293 083	-265 000
	-1 325 000	-1 297 040	-1 325 000
RESULTAT	911 760	1 988 965	1 007 700

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se