

Årsredovisning

Brf Gränjesvålen Nr 4

716456-7583

Styrelsen för Brf Gränjesvålen Nr 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Älvdalen.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Robert Söderström	Ledamot
Ulf Hedenström	Ledamot
Dietmar Schneider	Ledamot
Nils Fallqvist	Ledamot
Katharina Kölking	Suppleant
Ralf Aspholm	Suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB
Göran Solén, revisorssuppleant

VALBEREDNING

Åsa Hansson

Fastigheten består av fyra byggnader, med byggnadsår 1987.

Föreningens bostadsrätter har en yta på totalt 1 140 kvm, denna yta är fördelad lika på de 20 bostadsrätterna, vilka är 3 r o k å 57 kvm.

Fastighetens beteckning är Idre 80:107.

Fastighetens tomt ägs av föreningen.

Brf Gränjesvålen beskattades senaste räkenskapsåret som en äkta förening.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma hölls 2019-04-27 på Idre Fjäll.

EKONOMI

Årsavgifterna har uppgått till 490 000 kr.

Styrelsearvodet utbetalades som reseersättning i enlighet med årsstämmans beslut.

Idre Fjäll har för 2019 aviserat avgiftshöjning, men föreningen har inte fått faktura för kvartal 4.

Vi har därför bokfört en bedömd kostnad beräknad utifrån avgiften för de 3 första kvartalen dividerat med 3 och bokfört motsvarande kostnad för kvartal 4.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

UNDERHÅLL

Underhållsplanen uppdaterades 2019. I enlighet med planen genomfördes dikesgrävning och dränering. Under hösten byttes vissa utvändiga träpelare som hade angripits av fukt. Parkeringsytan för åtta P-platser förbättrades i samband med dikningsarbeten och grävning för fiber. Förbudsskyltar gällande laddning av el- och hybridbilar har monterats för att minska brandrisk. En fuktskadekontroll genomfördes i samtliga lägenheter och bostadsrättsinnehavarna uppmanades att åtgärda eventuella avvikelser.

ANDRA AKTIVITETER

Under årsmötet beslutades att samtliga lägenheter skulle förses med fiberanslutning. Fiberinstallationen genomfördes under december 2019 och januari 2020.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	39
Antal tillkommande medlemmar under året:	0
Antalet avgående medlemmar under året:	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	39
Inga överlåtelse har skett under året.	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	490	490	460	440
Resultat efter finansiella poster	-205	-100	-34	-91
Soliditet %	90	96	96	95
Balansomslutning	7 830	7 552	7 680	7 764
Årsavg. bostäder kr/kvm	430	430	404	386

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 500 000	648 000	-1 781 588	-99 984
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-99 984	99 984
Förändring av underhållsfond		54 000	-54 000	
Årets resultat				-205 285
Belopp vid årets utgång	8 500 000	702 000	-1 935 572	-205 285

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 935 572
Årets resultat	-205 285
Summa	-2 140 857

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	54 000
lanspråktagande av underhållsfond	-143 983
Balanseras i ny räkning	-2 050 874
Summa	-2 140 857

lanspråktagande av underhållsfonden består av:

Reparation / underhåll trädgård: 27 925 kronor

Reparation / underhåll markytor: 45 888 kronor

Reparation / underhåll fasad / hängrännor: 70 170 kronor

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

 
LH DS

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	490 000	490 000
Övriga rörelseintäkter	2	223 000	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		713 000	490 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-717 176	-391 521
Övriga externa kostnader	4	-62 161	-56 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 480	-135 480
Summa rörelsekostnader		-914 817	-583 313
Rörelseresultat		-201 817	-93 313
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 468	-6 671
Summa finansiella poster		-3 468	-6 671
Resultat efter finansiella poster		-205 285	-99 984
Resultat före skatt		-205 285	-99 984
Årets resultat		-205 285	-99 984



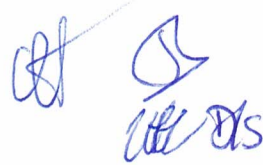


BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 307 483	7 442 963
Inventarier och maskiner	6	62 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 369 983	7 442 963
Summa anläggningstillgångar		7 369 983	7 442 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 060	3 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	237 956	17 880
Summa kortfristiga fordringar		241 016	21 240
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		218 796	87 570
Summa kassa och bank		218 796	87 570
Summa omsättningstillgångar		459 812	108 810
SUMMA TILLGÅNGAR		7 829 795	7 551 773

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 500 000	8 500 000
Fond för yttre underhåll	702 000	648 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 202 000</i>	<i>9 148 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 935 572	-1 781 588
Årets resultat	-205 285	-99 984
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 140 857</i>	<i>-1 881 572</i>
Summa eget kapital	7 061 143	7 266 428
Avsättningar		
Föreningens inre reparationsfond	65 604	65 604
Summa avsättningar	65 604	65 604
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 335 250	152 250
Summa långfristiga skulder	335 250	152 250
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	69 000	47 000
Leverantörsskulder	223 000	18 461
Skatteskulder	2 117	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 681	1 730
Summa kortfristiga skulder	367 798	67 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 829 795	7 551 773



NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	5-10	10-20
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	490 000	490 000
	Summa	490 000	490 000

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Fiberinstallation som vidarefakturerats medlemmarna	223 000	–
	Summa	223 000	–

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Reparation och underhåll	-27 925	-89 185
	Väg. VA Sophämtning	-291 066	-236 100
	Försäkring	-26 067	-24 186
	Övriga driftskostnader*	-223 000	–
	Försäkringsåterbäring	–	5 729
	Försäkringsskador	–	-9 100
	Fastighetsskatt	-21 675	-19 404
	Förbrukningsmaterial	-8 966	-5 025
	Förbrukningsinventarier	–	-14 250
	Rep/underhåll VVS	-2 419	–
	Rep/underhåll fasad/hängrännor	-70 170	–
	Rep/underhåll markytor	-45 888	–
	Summa	-717 176	-391 521

*Fiberinstallation som vidarefakturerats medlemmarna, se not ovan.



Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Telefon, Porto	-728	-
	Milersättning styrelse skattefri	-16 000	-16 000
	Revisionsarvode	-11 250	-10 625
	Kameral förvaltning	-20 244	-19 788
	Extra kameral förvaltning	-1 784	-
	Stämmokostnader, Föreningsomkostnader	-239	-
	Hemsida	-2 537	-139
	Bankkostnader	-1 250	-1 250
	Övriga administrativa kostnader	-130	-
	Serviceavg. branschorg.	-	-8 510
	Energideklaration	-8 000	-
	Summa	-62 162	-56 312

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 828 626	9 828 626
	Utgående anskaffningsvärden	9 828 626	9 828 626
	Ingående avskrivningar	-2 385 663	-2 250 183
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-135 480	-135 480
	Utgående avskrivningar	-2 521 143	-2 385 663
	Redovisat värde	7 307 483	7 442 963
	Taxeringsvärde byggnad 5 800 000		
	Taxeringsvärde mark 1 425 000		

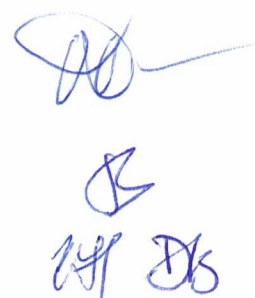
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 500	37 500
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	62 500	-
	Utgående anskaffningsvärden	100 000	37 500
	Ingående avskrivningar	-37 500	-37 500
	Utgående avskrivningar	-37 500	-37 500
	Redovisat värde	62 500	0

Handwritten signature and initials in blue ink, likely representing the auditor or preparer of the financial statements.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Dalarnas försäkringsbolag	13 242	12 819
	FRUBO AB	1 714	5 061
	Fiberinstallation	223 000	–
	Summa	237 956	17 880

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 809231 2021-06-30 2,33%	61 250	96 250
	Stadshypotek 662359	–	52 500
	Stadshypotek 725436	–	50 500
	Stadshypotek 14857 2020-02-25 1,95%	343 000	–
	Kort del av långa lån	-69 000	-47 000
	Summa	335 250	152 250

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 59 250 kronor.



Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	700 000	700 000
	Summa ställda säkerheter	700 000	700 000

UNDERSKRIFTER

Ort och datum 14/3-2020



Robert Söderström



Dietmar Schneider



Ulf Hedenström



Nils Fallqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/3-2020

Grant Thornton AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gränjesvålen Nr 4
Org.nr 716456-7583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 augusti 2019 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 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 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.

Norrköping den 23/3-2020

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor