

Årsredovisning

för

Brf Gryningen

769633-9188

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Gryningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Byggnader

Föreningen består av 36 lägenheter fördelade enligt följande:

Två byggnader i fyra plan med 24 lägenheter, 8 parhus och 4 kedjehus.

Styrelsen

Ordförande

Johanna Nilsson

Styrelseledamöter

Soheil Hoveida

Jörgen Nilsson

Susanne Nilsson

Åke Oskarsson

Roland Sandberg

Adam Önder

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening.

Föreningens lån

Föreningens belåning är 15 769 kr/kvm.

Medlemmar

Föreningen har 58 medlemmar den 31 december 2019.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017 (11 mån)
Nettoomsättning	2 051	513	0
Resultat efter finansiella poster	212	-77	-9
Soliditet (%)	59,6	59,2	4,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 990 000	-9 083	-76 826	75 904 091
Disposition av föregående års resultat:		-76 826	76 826	0
Årets resultat			211 981	211 981
Belopp vid årets utgång	75 990 000	-85 909	211 981	76 116 072

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-85 910
årets vinst	211 981
	126 071
disponeras så att avsättning för yttre underhåll i ny räkning överföres	161 000
	-34 929
	126 071

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 050 848	512 712
Övriga rörelseintäkter		127 122	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 177 970	512 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-353 895	-179 306
Övriga externa kostnader	4	-86 504	-28 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-800 419	-201 750
Summa rörelsekostnader		-1 240 818	-409 507
Rörelseresultat		937 152	103 205
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-18 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-725 171	-162 031
Summa finansiella poster		-725 171	-180 031
Resultat efter finansiella poster		211 981	-76 826
Resultat före skatt		211 981	-76 826
Årets resultat		211 981	-76 826

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

126 433 904

127 234 323

Summa materiella anläggningstillgångar

126 433 904

127 234 323

Summa anläggningstillgångar

126 433 904

127 234 323

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

475 610

480 189

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

66 981

58 245

Summa kortfristiga fordringar

542 591

538 434

Kassa och bank

Kassa och bank

703 459

436 756

Summa kassa och bank

703 459

436 756

Summa omsättningstillgångar

1 246 050

975 190

SUMMA TILLGÅNGAR

127 679 954

128 209 513

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

75 990 000

75 990 000

Summa bundet eget kapital

75 990 000

75 990 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-85 910

-9 083

Årets resultat

211 981

-76 826

Summa fritt eget kapital

126 071

-85 909

Summa eget kapital

76 116 071

75 904 091

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

50 714 500

51 199 000

Summa långfristiga skulder

50 714 500

51 199 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

92 176

0

Skatteskulder

30 400

30 400

Övriga skulder

50 000

199 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

676 807

876 122

Summa kortfristiga skulder

849 383

1 106 422

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

127 679 954

128 209 513

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		211 981	-76 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		800 419	219 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 012 400	142 924
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 579	-480 189
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 736	-58 245
Förändring av leverantörsskulder		92 176	0
Förändring av kortfristiga skulder		-349 216	1 047 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten		751 203	652 038
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-70 060 057
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	32 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-70 028 057
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	51 256 000
Amortering av lån		-484 500	-57 083 495
Erhållna medlemsinsatser		0	73 040 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-484 500	67 212 505
Årets kassaflöde		266 703	-2 163 514
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		436 756	2 600 271
Likvida medel vid årets slut		703 459	436 757

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Månadsavgifter	2 050 848	512 712
	2 050 848	512 712

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
V/A	128 663	37 799
Fjärrvärme	167 878	96 106
El	253 618	66 459
Avfall	65 349	17 149
Fastighetsförvaltning	136 562	32 938
Fastighetsförsäkring	38 329	9 998
Hisskostnader	596	166
Inbetald driftkostnad	-522 673	-136 692
Övriga fastighetskostnader	61 847	24 983
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	30 400
Snöröjning	23 726	0
	353 895	179 306

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Datakommunikation	5 252	1 313
Ersättning till revisor	10 000	10 000
Redovisningstjänster	45 000	16 125
Bankkostnader	2 757	1 013
Lokalhyra	800	0
Förbrukningsinventarier	16 253	0
Förbrukningsmaterial	868	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	5 574	0
	86 504	28 451

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och finansiella tillgångar

	2019	2018
Avskrivningar på byggnader	800 419	201 750
	800 419	201 750

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	725 171	162 031
	725 171	162 031

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 436 073	31 000 000
Inköp		96 436 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 436 073	127 436 073
Ingående avskrivningar	-201 750	
Årets avskrivningar	-800 419	-201 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 002 169	-201 750
Utgående redovisat värde	126 433 904	127 234 323

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	26 043	25 307
Fastighetsförvaltning	29 688	32 938
Ekonomisk förvaltning	11 250	0
	66 981	58 245

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,77	2023-09-25	17 028 000	17 085 000
Swedbank	1,27	2020-03-28	16 801 000	17 057 500
Swedbank	1,36	2021-09-24	16 885 500	17 056 500
			50 714 500	51 199 000

Kortfristig del av långfristig skuld	399 000	399 000
--------------------------------------	---------	---------

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	521 916	512 712
Förutbetalda driftkostnader	40 342	136 692
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	58 828	149 992
Upplupna räntekostnader	55 721	76 727
	676 807	876 123

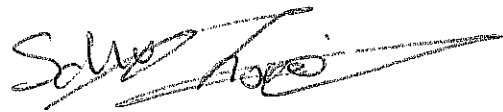
Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	51 256 000	51 256 000
	51 256 000	51 256 000

Växjö



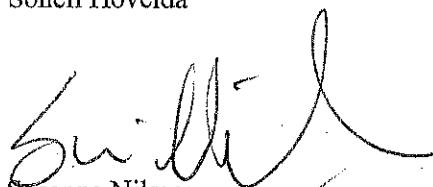
Johanna Nilsson
Ordförande



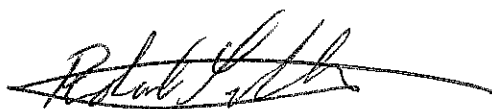
Soheil Hoveida



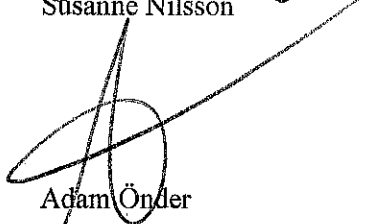
Jörgen Nilsson



Susanne Nilsson



Roland Sandberg



Adam Önder



Åke Oskarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-02



Pether Svensson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gryningen
Org.nr 769633-9188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gryningen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Gryningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gryningen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Gryningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 2 mars 2020



Pether Svensson
Godkänd revisor