

Årsredovisning

för

Brf Grinden 23

769620-2519

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Grinden 23, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Grinden 23 byggdes 1899 och har värdeår 1960. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2404 kvm. Tomtytan är 1130 kvm. Marken till fastigheten innehåser med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Fastighetsskötseln har skötts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätningar genomfördes med gott resultat

Städdag med entusiastiska deltagare genomfördes

Åtgärder av luktproblem i uppgång 77. Detta visade sig vara ett kvarvarande fel från stambyten och åtgärdades som garantiåtgärd.

Åtgärder av fuktskador efter tidigare åtgärdat läckage från kungsbalkongerna.

El beslutades ingå i avgiften på grund av hög kostnad för mätningar per lägenhet.

Ekonomin har under året varit mycket god, då inga större renoveringar gjorts.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte	2014
Tätning kungsbalkonger	2016
Justering ventilation	2016

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Fönsterrenovering	2018	500 000kr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 34 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 44 st och vid årets slut 44 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Björn Abrahamsson	Ordförande
Kenneth Brolin	Ledamot
Anders Schönemann	Ledamot
Ninmar Poli	Ledamot
Per Wallin	Suppleant
Karin Haglund	Suppleant
Stellan Abramson	Suppleant

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, revisorssuppleant har varit Anders Linér.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-06-14.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 60000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 74 000 000 kr varav 41 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året höjts med ca 3,85%, i samband med att el beslutades ingå i avgiften.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 738 979	1 756 702	1 819 040	1 681 730
Resultat efter finansiella poster	9 756	-215 381	275 816	-8 413 917
Soliditet (%)	76,6	76,5	76,1	74,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	495	485	486	486
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 308	7 308	7 308	7 308
Elkostnad/kvm totalyta	72	71	68	70
Värmekostnad/kvm totalyta	150	159	148	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	24	21	21
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	33	33	33	33

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 140 525	918 000	240 000	-9 549 872	-215 381	52 533 272
Avsättning till yttre fond			80 000	-80 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-215 381	215 381	0
Årets resultat					9 756	9 756
Belopp vid årets utgång	61 140 525	918 000	320 000	-9 845 253	9 756	52 543 028

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 765 253
reservering fond yttre underhåll	-80 000
årets vinst	9 756
	-9 835 497
behandlas så att i ny räkning överföres	-9 835 497
	-9 835 497

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 738 978	1 756 702
Summa rörelseintäkter		1 738 978	1 756 702
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 068 525	-1 234 473
Övriga externa kostnader	3	-123 732	-123 997
Arvoden och personalkostnader	4	-76 020	-76 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 597	-331 597
Summa rörelsekostnader		-1 599 874	-1 766 177
Rörelseresultat		139 104	-9 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 350	-205 978
Summa finansiella poster		-129 348	-205 906
Resultat efter finansiella poster		9 756	-215 381
Resultat före skatt		9 756	-215 381
Årets resultat		9 756	-215 381

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	67 730 533	68 062 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 640	26 129
Övriga fordringar		6 216	7 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	70 062	81 181
Summa kortfristiga fordringar		108 918	115 216
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		996 719	740 144
Summa omsättningstillgångar		1 105 637	855 360
SUMMA TILLGÅNGAR		68 836 170	68 917 490

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 058 525	62 058 525
Fond för yttre underhåll		320 000	240 000
Summa bundet eget kapital		62 378 525	62 298 525
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 845 253	-9 549 872
Årets resultat		9 756	-215 381
Summa fritt eget kapital		-9 835 497	-9 765 253
Summa eget kapital		52 543 028	52 533 272
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	15 800 000	15 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		112 507	207 863
Övriga skulder		60 068	57 234
Förutbetalda avgifter och hyror		218 561	214 710
Upplupna kostnader	9	102 006	104 411
Summa kortfristiga skulder		493 142	584 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 836 170	68 917 490

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 756	-215 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		331 597	331 597
Betald skatt		1 690	828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		343 043	117 044
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 511	182 708
Förändring av kortfristiga fordringar		11 119	35 439
Förändring av leverantörsskulder		-95 356	117 065
Förändring av kortfristiga skulder		4 279	-448 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		256 574	3 495
Årets kassaflöde		256 574	3 495
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		740 144	736 649
Likvida medel vid årets slut		996 718	740 144

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Stambyte	50 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fönsterrenovering beslutad.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 070 572	1 047 830
Drift	32 640	0
Hysesintäkter bostäder	612 000	609 000
EI	0	67 319
Påminnelseavgift	450	450
Pantförskrivningsavgift	3 200	2 445
Överlåtelseavgift	1 000	5 000
Öres- och kronutjämning	50	58
Återbetaln. all Framtid	19 065	24 600
Övriga rörelseintäkter	2	0
	1 738 979	1 756 702

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	21 264	21 020
Fastighetsskötsel extradeb	1 751	10 150
Trädgårdsskötsel	2 500	3 750
Städning grundavtal	44 172	43 668
Städning extradebiteringar	0	437
OVK	31 188	23 125
Övr. besiktn./kontroller	27 739	6 480
Serviceavtal	14 250	14 250
Hiss serviceavtal	18 449	17 202
Hysesrätt	1 350	0
Tvättstuga	6 602	0
Källarutrymme	3 858	8 942
Dörrar och lås	6 242	11 449
VA	0	3 644
Ventilation	2 000	56 250
EI	2 118	0
Hissar	22 958	8 648
Portar	0	1 313
Balkonger	0	103 483
Gård	0	11 804
Vattenskada	14 103	52 250
Elavgifter	173 029	169 561
Uppvärmning	359 908	381 718
Vatten	59 827	56 888
Sophämtning	60 572	58 832
Grovsopor	18 911	14 020
Fastighetsförsäkring	33 401	14 738
Kabel-tv	34 453	33 704
Bredband	60 540	61 500
Kommunal fastighetsavgift	47 340	45 648
	1 068 525	1 234 474

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	5 194	560
Administration, kontorsmaterie	3 549	2 239
Styrelseomkostnader	325	0
Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 875
Möteskostnader	2 313	2 240
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 089	51 428
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	8 728
Konsultarvoden	37 500	39 000
Bankkostnader	2 957	2 927
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	0
	123 732	123 997

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	59 995	59 995
Sociala avgifter	16 025	16 115
	76 020	76 110

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 422 404	69 422 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 422 404	69 422 404
Ingående avskrivningar	-1 360 274	-1 028 677
Årets avskrivningar	-331 597	-331 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 691 871	-1 360 274
Utgående redovisat värde	67 730 533	68 062 130
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	74 000 000	74 000 000
Bokfört värde byggnader	30 248 725	30 580 322
Bokfört värde mark	37 481 808	37 481 808
	67 730 533	68 062 130

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	28 756	27 650
Förutbetald kabel-TV	8 749	8 612
Förutbetalt bredband	15 375	14 415
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 252	12 996
Förutbetalt avtal el	0	7 125
Förutbetalt medlemskap	4 930	4 930
Förutbetald fastighetsskötsel	0	1 772
Förutbetald städning	0	3 681
	70 062	81 181

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedband Hypotek	0,89	2018-09-25	7 800 000	7 800 000
Swedband Hypotek	0,89	2018-09-25	8 000 000	8 000 000
			15 800 000	15 800 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	16 550 000	16 550 000
	16 550 000	16 550 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet revisorsarvode	17 000	17 000
Upplupen kostnad värme	38 513	39 047
Upplupen kostnad grovsopor	2 106	1 025
Upplupna räntekostnader	24 609	21 843
Upplupen kostnad el	19 778	19 387
Upplupen kostnad styrelsearvode	0	4 615
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	0	1 495
	102 006	104 412

Stockholm den / 2018

Björn Abrahamsson
Ordförande

Kenneth Brolin
Ledamot

Anders Schönemann
Ledamot

Ninmar Poli
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor