

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Grönlandsisen**

Org.nr. 716419-7233

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - noter                  | 7    |
| - underskrifter          | 9    |

# Brf Grönlandsisen

Org.nr. 716419-7233

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade den 1 april 2004 fastigheten Pilen 7 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 33 909 965 kronor.

Föreningen har till ändamål att förvalta föreningens fastighet och däri tillhandahålla lägenheter åt sina medlemmar utan begränsning i tiden

#### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ordinarie:

Claes Julin

Mats Norman

André Catry

Marcus Magnusson

Cristina Lasome

Maria Edholm

Kemal Olin

Föreningens firma, tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

#### Arvoden och löner

Under året har inga arvoden utgått till styrelsens ledamöter.

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den XXXXXX.

Styrelsen har under 2016 haft XX protokollförda sammanträden gällande förvaltningen.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB.

#### Revisorer

För granskning av årsredovisningen har anlåtats auktoriserad revisor Håkan Daniels.

#### Överlåtelse och upplåtelse

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits.

#### Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

#### Beskrivning av fastigheterna m m

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Pilen 7 i Stockholm. Markarealen för tomten uppgår till 421 kvadratmeter. Byggnaden innehåller totalt 18 lägenheter. Samtliga är per 2015-12-31 upplåtna med bostadsrätt med ständig besittningsrätt till medlemmar i föreningen.

Byggnaden innehåller dessutom sex lokaler i varierande storlek. Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt till företag som bedriver kommersiell verksamhet.

Total bostadsyta uppgår till 1 101 kvadratmeter. Lokalernas totala uthyrningsbara yta är 518 kvm.

#### Försäkring

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

#### Fastighetslån och taxeringsvärde

Per den 31 december 2016 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 15 400 000 kronor.

# Brf Grönlandsisen

Org.nr. 716419-7233

Föreningens låneskulder med bl. a. uppgift om räntesatser, framtida tidpunkt för ränteändring och omläggning av lånen mm. redovisas i noter till Resultaträkningen och Balansräkningen.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde enligt 2016 taxering uppgår till 39 942 000 kronor, fördelat enligt följande:

| Fastighet Pilen 7 | Mark       | Byggnader  | Totalt     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Bostäder          | 18 800 000 | 9 400 000  | 28 200 000 |
| Lokaler           | 7 000 000  | 4 742 000  | 9 759 000  |
| Summa             | 25 800 000 | 14 142 000 | 39 942 000 |

## Medlemsinformation

Föreningen hade 22 medlemmar per den 31 december 2016. 2015-12-31 var medlemsantalet 22.

## Flerårsöversikt

|   | 2016      | 2015      | 2014      | 2013      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                         | 1 392 426 | 1 499 390 | 1 568 582 | 1 544 035 |
| Resultat efter finansiella poster       | 236 715   | 82 353    | -109 151  | 67 210    |
| Soliditet (%)                           | 55,08     | 54,39     | 55,88     | 54,2      |
| Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång | 13 987    | 14 169    | 14 351    | 14 532    |
| Genomsnittlig skuldränta (%)            | 0,48      | 0,93      | 1,99      | 2,55      |
| Årsavgift per kvm                       | 270       | 422       | 469       | 469       |

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

|                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 19 067 782           | 1 226 855             | 136 260                 | -1 203 357            |
| Årets resultat          |                      |                       |                         | 236 715               |
| Belopp vid årets utgång | 19 067 782           | 1 226 855             | 136 260                 | -966 642              |

## Resultatdisposition

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Medel att disponera:      |            |
| Balanserat resultat       | -1 203 357 |
| Årets resultat            | 236 715    |
|                           | <hr/>      |
|                           | -966 642   |
| Förslag till disposition: |            |
| Balanseras i ny räkning   | -966 642   |
|                           | <hr/>      |
|                           | -966 642   |

Ingen avsättning till yttre fond görs då avskrivningen på byggnaden är högre än vad som, enligt stadgarna, skulle avsatts.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Grönlandsisen**

Org.nr. 716419-7233

**RESULTATRÄKNING**

|  |            | <b>2016-01-01</b> | <b>2015-01-01</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 1 392 426         | 1 499 391         |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 24 745            | 805               |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <u>1 417 171</u>  | <u>1 500 196</u>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                   |                   |
| Övriga externa kostnader                             | 3          | -887 651          | -1 052 554        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -218 524          | -218 524          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <u>-1 106 175</u> | <u>-1 271 078</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | 310 996           | 229 118           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                   |                   |
| Ränteintäkter  |            | 169               | 5                 |
| Räntekostnader                                       |            | -74 450           | -146 770          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <u>-74 281</u>    | <u>-146 765</u>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | 236 715           | 82 353            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | 236 715           | 82 353            |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <u>236 715</u>    | <u>82 353</u>     |

**Brf Grönlandsisen**

Org.nr. 716419-7233

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

|   | Not | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 4   | 34 646 098        | 34 820 782        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5   | <u>-4 711</u>     | <u>39 130</u>     |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>34 641 387</b> | <b>34 859 912</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

34 641 387

34 859 912

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

|  |   |               |               |
|--|---|---------------|---------------|
| Kundfordringar                               |   | 36 267        | 5 373         |
| Övriga fordringar                            |   | 0             | 9 043         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | <u>15 537</u> | <u>51 433</u> |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>51 804</b> | <b>65 849</b> |

**Kassa och bank**

|                             |  |                |                |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank              |  | <u>642 205</u> | <u>423 333</u> |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>642 205</b> | <b>423 333</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

694 009

489 182

**SUMMA TILLGÅNGAR****35 335 396****35 349 094**

**Brf Grönlandsisen**

Org.nr. 716419-7233

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 19 067 782        | 19 067 782        |
| Upplåtelseavgifter               |  | 1 226 855         | 1 226 855         |
| Yttre underhållsfond             |  | 136 260           | 136 260           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>20 430 897</b> | <b>20 430 897</b> |

**Fritt eget kapital**

|                                 |  |                 |                   |
|---------------------------------|--|-----------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -1 203 357      | -1 285 710        |
| Årets resultat                  |  | 236 715         | 82 353            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-966 642</b> | <b>-1 203 357</b> |

**Summa eget kapital**

19 464 255 19 227 540

**Långfristiga skulder**

|                                    |   |                   |                   |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 15 400 000        | 15 600 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |   | <b>15 400 000</b> | <b>15 600 000</b> |

**Kortfristiga skulder**

|  |   |                |                |
|--|---|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                           |   | 80 304         | 67 619         |
| Skatteskulder                                |   | 15 181         | 0              |
| Övriga skulder                               |   | 58 254         | 58 035         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 317 402        | 395 900        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>471 141</b> | <b>521 554</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**35 335 396 35 349 094**

**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

|   | <u>Antal år</u> |
|---|-----------------|
| Byggnader   | 100             |
| Inventarier, standardförbättringar och installationer | 5               |

**Noter till resultaträkningen**

| <b>Not 2 Nettoomsättning</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>   |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Hysesintäkter lokaler momspl | 881 752        | 881 588       |
| Årsavgifter bostäder         | 371 436        | 464 238       |
| Sophämtning                  | 19 571         | 27 917        |
| Vatten                       | 13 254         | 24 056        |
| Värme lokal momspl.          | 4 300          | 4 300         |
| Inbet fastighsk hyresgäster  | <u>102 113</u> | <u>97 292</u> |
|                              | 1 392 426      | 1 499 391     |

| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b> | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Elavgifter för belysning              | 95 014        | 76 020        |
| Uppvärmning                           | 196 460       | 155 078       |
| Vatten och avlopp                     | 53 871        | 47 952        |
| Hushållssopor                         | 13 671        | 25 298        |
| Renhållning                           | 29 217        | 27 040        |
| Städning                              | 53 242        | 48 483        |
| Rep/underhåll av fastighet            | 84 928        | 261 689       |
| Rep/underhåll av inventarier          | 1 575         | 0             |
| Rep & underhåll av hissar             | 26 624        | 44 499        |
| Fastighetsskatt                       | 140 244       | 120 090       |
| Fastighetsförsäkringar                | 28 306        | 26 951        |
| Trädgårdkostnader                     | 11 777        | 15 523        |
| Förbrukningsmaterial                  | 236           | 2 599         |
| Möteskostnader                        | 7 414         | 33 250        |
| Kabel TV                              | 3 158         | 3 146         |
| Datakommunikation                     | 36 504        | 36 504        |
| Postbefordran                         | 0             | 300           |
| Revisionsarvoden                      | 12 356        | 12 351        |
| Redovisningstjänster                  | 36 311        | 36 517        |
| Teknisk förvaltning                   | 26 569        | 25 014        |
| Serviceavg branchorgan                | 4 120         | 4 120         |
| Bankkostnader                         | 2 599         | 2 654         |
| Övriga externa tjänster               | <u>23 455</u> | <u>47 475</u> |
|                                       | 887 651       | 1 052 553     |

**NOTER****Noter till balansräkningen**

| <b>Not 4</b> | <b>Byggnader och mark</b>   | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Ingående anskaffningsvärden | <u>36 797 059</u> | <u>36 797 059</u> |
|              | Utgående anskaffningsvärden | 36 797 059        | 36 797 059        |
|              | Ingående avskrivningar      | -1 976 277        | -1 801 593        |
|              | Årets avskrivningar         | <u>-174 684</u>   | <u>-174 684</u>   |
|              | Utgående avskrivningar      | -2 150 961        | -1 976 277        |
|              | Redovisat värde             | <u>34 646 098</u> | <u>34 820 782</u> |

| <b>Not 5</b> | <b>Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              | Ingående anskaffningsvärden                    | <u>219 198</u>    | <u>219 198</u>    |
|              | Utgående anskaffningsvärden                    | 219 198           | 219 198           |
|              | Ingående avskrivningar                         | -180 068          | -136 228          |
|              | Årets avskrivningar                            | <u>-43 840</u>    | <u>-43 840</u>    |
|              | Utgående avskrivningar                         | -223 908          | -180 068          |
|              | Redovisat värde                                | <u>-4 710</u>     | <u>39 130</u>     |

| <b>Not 6</b> | <b>Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Försäkring  | 7 160             | 6 824             |
|              | Datakommunikation                                 | 3 042             | 3 042             |
|              | Bostadsrätterna medlem                            | 4 120             | 4 120             |
|              | Vidarefakturerade intäkter                        | 0                 | 33 071            |
|              | Sophantering                                      | 1 215             | 963               |
|              | Hiss  | 0                 | 2 558             |
|              | Ambius  | <u>0</u>          | <u>855</u>        |
|              |   | <u>15 537</u>     | <u>51 433</u>     |

**Not 7 Övriga skulder kreditinstitut**

Föreningens Låneskulder per 2016-12-31 är 15 400 000 kronor.  
Föreningens lån är placerade hos SEB till rörlig ränta enligt nedanstående.

Lån 1: 5 300 000 är placerat till 3 månaders rörlig ränta

Lån 2: 5 000 000 är placerat till 3 månaders rörlig ränta.

Lån 3: 5 100 000 är placerat till 3 månaders rörlig ränta.



**NOTER**

| <b>Not 8</b> | <b>Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Revision  | 12 178            | 12 000            |
|              | Räntor  | 857               | 3 858             |
|              | Elkostnader                                       | 7 602             | 8 075             |
|              | Värme   | 26 925            | 25 055            |
|              | Gemensamhetsanläggning                            | 0                 | 9 563             |
|              | Förskottsbetalda avgifter och hyror               | 269 840           | 337 349           |
|              |   | <hr/> 317 402     | <hr/> 395 900     |

**Övriga noter**

| <b>Not 9</b> | <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Fastighetsinteckningar    | 17 748 000        | 17 748 000        |

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

Claes Julin

Mats Norman

Cristina Lasom

Maria Edholm

Kemal Olin

Min revisionsberättelse har lämnats den

Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor