

Årsredovisning 2015

BRF GREVGATAN 21
769603-7550

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 1998-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 1999-05-10 hos Bolagsverket. Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Valfisken 20 förvärvades år 2000.

Fakta om fastigheten

Fastigheterna byggdes 1896 och består av 2 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 1223 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelning:

1 rok: 7
2 rok: 12
3 rok: 2
4 rok: 1
5 rok: 1

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Under året har tre st överlåtelser skett.

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



Styrelsens sammansättning

Per Gislén (ordf.)
Fredrik Sundberg (kassör)
Henrik Venemyr (ledamot)
Andreas Holmbom (ledamot)
Peter Fronda (ledamot)

Arvode

Inget styrelsearvode betalas ut.

Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit fyra protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2011-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Teknisk förvaltning sköter föreningen själv.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar (via Söderberg & Partners).
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Revisorer

Anders Persson, Svensk Fastighetsrevision AB (ord. extern)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 juni 2015.

Ekonomi

Det underliggande kassaflödet i föreningen bedöms som gott och amortering av lån fortgår sedan 2011.
Under 2015 gjordes ett antal större engångsamorteringar.

Styrelsen har som ambition att inga ytterligare lån skall upptas och att skuldsättningen över tiden skall sänkas ytterligare. Investeringar skall göras i mån av utrymme inom nuvarande kassa/kassaflöden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Amortering av lån sänkte skuldsättningen väsentligt under året. En viss överlikviditet har bibehållits och avses användas för att genomföra upprustning av trapphus och gårdar i enlighet med den långsiktiga upprustnings- och renoveringsplanen.

Föreningen genomförde nödvändiga reparationer av takstommen på gatuhuset efter att inspektion konstaterade brister.

Under våren installerades bredband i föreningen (via Ownit) och därmed har samtliga hushåll tillgång till bra och prisvärt bredband som bekostas via avgiften.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det kan noteras att den milda vintern 2015/16 påverkat snöskottnings- och energikostnader positivt.

Utförda underhåll

Utförd åtgärd	År	Kommentar
Takstommar gatuhus	2015	Delar av spont och bjälkar, ventillation
Bredband	2015	Ownit
Takaltaner	2014	Renovering av yt- och tätskikt
Taksäkerhet	2012	Taksäkerhetsanordningar, snörasskydd och elslingor
Postboxar	2011	Nya postboxar i entréer
Putsning av fasad	2011	Sidofasad mot Grevgatan 23
Gårdsarmatur	2010	Tidsenliga lyktor
Målning yttertak	2009	Svart skyddsfärg
Nya ytterportar	2008	Efter originalritningar, linoljefärg
Renovering av fönster	2008-2009	Yttre bågar och foder, linoljefärg
Putsning av fasad	2008-2009	Samtliga huvudfasader, kalkputs
Nya balkonger	2008-2009	Samtliga medlemslägenheter utom en, Brf byggde även till hyresrätten
Nya lägenhetsdörrar	2007	Säkerhet, enlighet och ljudisolering
Nytt gårdsbjälklag	2006	Omläggning av markplattor
Byte värmecentral och radiatorventiler i hela fastigheten	2005	Syfte att sänka Brfs värmekostnader med ca 20%

Inredning råvind	2003-2004	Avser gårdshus
Rörstambyte	2002-2003	Nya stammar i hela fastigheten, nya badrum

Planerade underhåll

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Takstommar gatuhus	2016	Avslut av åtgärder påbörjade höst 2015
Hissrenovering	2016-2017	Korg och interiör
Trapphusrenovering	2016-2017	Ommålning, ny armatur, golvslipning, byte linoleum
Gårdsrenovering	2016-2017	Uppgradering av gårdsmiljö och uteplatser

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	939	1 015	1 040	1 144
Årsresultat	-44	-2 346	-22	134
Soliditet, %	69	61	57	57
Yttre fond	812	718	624	547
Taxeringsvärde	31 400	31 400	31 400	25 800
Bostadsyta, kvm	1 312	1 312	1 312	1 312
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	696	738	777	777
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 995	8 249	8 631	8 707
Genomsnittlig skuldränta, %	2,61	2,67	2,86	2,91
Belåningsgrad, %	32,64	44,61	42,54	42,53

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 767
Årets resultat	-44
Totalt	<u>-5 811</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	94
Balanseras i ny räkning	<u>-5 906</u>
	<u>-5 811</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		936	1 010
Rörelseintäkter		3	5
Summa rörelseintäkter		939	1 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-529	-556
Övriga externa kostnader	7	-80	-156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161	-2 358
Summa rörelsekostnader		-769	-3 070
Rörelseresultat		170	-2 055
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-244	-296
Summa finansiella poster		-214	-291
Resultat efter finansiella poster		-44	-2 346
Årets resultat		-44	-2 346

Handwritten signature and initials, possibly including 'PT' and 'A'.

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	24 101	24 261
Summa materiella anläggningstillgångar		24 101	24 261
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		24 103	24 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	21
Övriga fordringar	10	1	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21	21
Summa kortfristiga fordringar		28	45
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 417	4 243
Summa kassa och bank		1 417	4 243
Summa omsättningstillgångar		1 445	4 288
Summa tillgångar		25 548	28 552

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 529	22 509
Fond för yttre underhåll		812	718
Summa bundet eget kapital		23 342	23 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 767	-3 327
Årets resultat		-44	-2 346
Summa fritt eget kapital		-5 811	-5 673
Summa eget kapital		17 530	17 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 791	10 723
Summa långfristiga skulder		7 791	10 723
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		75	100
Leverantörsskulder		25	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	128	129
Summa kortfristiga skulder		227	274
Summa eget kapital och skulder		25 548	28 552
Ställda säkerheter	15	11 822	11 822

Handwritten signature and initials, including "PF" and "A".

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Grevgatan 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	0	41
Årsavgifter, bostäder	914	968
Övriga intäkter	26	6
Summa	939	1 015

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	7	11
Snöskottning	3	0
Städning och fastighetsskötsel	0	3
Övrigt	0	3
Summa	10	17
Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	181	35
Summa	181	35
Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Takaltaner	0	167
Summa	0	167
Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	29	27
Sophämtning	39	37
Uppvärmning	201	211
Vatten	17	18
Summa	287	293
Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	13	12
Fastighetsskatt	31	26
Kabel-TV	6	6
Summa	50	44
Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Kameral förvaltning	32	31
Konsultkostnader	0	103
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	39	13
Summa	80	156

Handwritten signature and initials, possibly 'J. D. J.' and 'PT A'.

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	244	296
Summa	244	296

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 194	28 820
Årets inköp	0	-2 626
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 194	26 194
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 933	-2 201
Årets avskrivning	-161	268
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 094	-1 933
Utgående restvärde enligt plan	24 101	24 261
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 690</i>	<i>9 690</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 200	12 200
Taxeringsvärde mark	19 200	19 200
Summa	31 400	31 400

Not 10, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	1	4
Skattekonto	0	0
Summa	1	4

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	2	2
Vatten	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10
Summa	21	21

Not 12, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	17 716	-	-	17 716
Upplåtelseavgifter	4 793	-	20	4 813
Fond, yttre underhåll	718	-	94	812
Balanserat resultat	-3 327	-2 346	-94	-5 767
Årets resultat	-2 346	2 346	-44	-44
Eget kapital	17 554	0	-24	17 530

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
SEB	2016-01-28	2,67 %	250	250
SEB	2017-03-28	2,41 %	500	500
SEB	2016-10-28	0,93 %	1 900	1 920
SEB	2018-10-28	1,2 %	2 350	2 491
SEB	2017-10-28	1,03 %	2 466	2 880
SEB	2017-01-28	2,6 %	400	400
SEB			0	1 350
SEB			0	1 033
Summa			7 866	10 823

Varav amorteras inom 12 månader

75 100

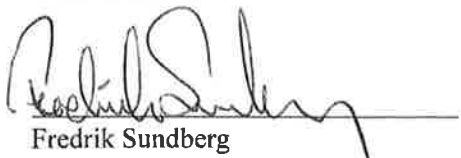
Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	13
EI	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	79	76
Uppvärmning	28	32
Utgiftsräntor	1	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	128	129

Not 15, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	11 822	11 822
Summa	11 822	11 822

Underskrifter

Stokholm 24/4/16

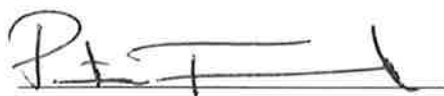
Ort och datum



Fredrik Sundberg
Kassör



Per Gislén
Ordförande



Peter Fronda

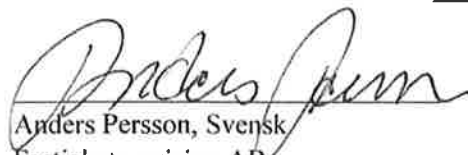


Andreas Holmbom



Henrik Venemyr

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 05



Anders Persson, Svensk
Fastighetsrevision AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Grevgatan 21
org nr 769603-7550

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grevgatan 21 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorans ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Grevgatan 21 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorans ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund 2016-05-05

Svensk Fastighetsrevision AB


Anders Persson
Extern revisor

