

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Granen nr 17

716417-8332

Räkenskapsåret

2019

Handwritten signature

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granen nr 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Bakgrund & historik

Brf Granen nr 17 äger sedan 30 juni 1983 fastigheten *Stockholm Granen 3* med adress Floragatan 17 och 17A. Tomtarealen är 1.491 m² och bostadsrättsyta är 3.187 m² (enligt den ekonomiska planen). Antalet lägenheter är 24 stycken och samtliga upplåts med bostadsrätt.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens ekonomiska plan och nuvarande stadgar registrerades den 13 april 1993 respektive den 28 juli 2014.

Fastigheten inrymmer ett flerbostadshus i två trapphus (17 och 17A). Huset uppfördes 1885-1886. Arkitekt var AG Forsberg och byggmästare/byggherre JP Nilsson. 1924 inreddes garage i den gamla stallbyggnaden och 1937 installerades bl.a. centralvärme och hiss i uppgång 17. 1988/1989 inreddes vindsvåningarna till 5 stycken bostadslägenheter. Samtidigt skedde stambyte i lägenheter och det installerades hiss i uppgång 17A.

Föreningen hyr ut 3 garageplatser samt 6 parkeringsplatser till medlemmar. Medlemmarna disponerar cykelrum i källaren samt en äldre tvättstuga i garagehusets källare. Huset uppvärms med fjärrvärme.

Föreningens styrelse

Styrelsens sammansättning har efter Årsstämman 2019-05-13 varit:

Ledamöter:

Bo Lundquist, Elisabet Klippe, Marianne Lind-Larsson och Christopher Upmark.

Suppleanter

Uno Nyborg samt Marcus Sundqvist.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten (utöver konstituerande möte) och frekvent kontakt vid sidan av dessa möten. Styrelsen har ej uppburit några arvoden under räkenskapsåret.

Byggnadens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan till och med 2025. Styrelsen har beslutat att varje år avsätta 300.000,- i budget för oförutsedda reparations- och underhållskostnader.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24. Av dessa har under kalenderåret 0 st (föregående år 1 st) överlåtits. Vid årsskiftet var en lägenhet (föregående år en) andrahandsupplåten. Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse-, och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Händelser under 2019

Inga större underhållsarbeten har genomförts under 2019. Stammar spolades i uppgång 17 A under våren 2019. Åtgärder gällande vattenskador efter läckage i en lägenhet på plan 3 påbörjades 2018 och slutfördes under våren 2019.

mm
BL
em

Föreningens ekonomi

2019 års resultat efter finansiella poster är en vinst på 42.720:- (118.379:- år 2018). Försämringen är helt hänförlig till advokatkostnader i samband med en av en bostadsrättsinnehavare begärd förhandling i Hyresnämnden. Reparations- och underhållskostnader uppgick under 2019 till 317.625:- (376.348:- år 2018). Styrelsens bedömning är att underhållskostnaderna 2020 kommer att ligga på samma nivå som 2019.

Utsikter inför 2020 och väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsen räknar med en vinst i linje med 2019. Största osäkerheten finns i kostnader för fjärrvärme, som står för ca 50 procent av föreningens kostnader (exkl underhållskostnader). Övriga löpande kostnader förväntas öka marginellt med ca 2 procent.

Lägenhetsfördelning

Fördelning lägenheter (enl. ek. plan)	Antal
1 rok	2
2 rok	5
3 rok	6
4 rok	0
5 rok	2
6 rok	9
	24

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 509	1 515	1 437	1 409	1 333
Resultat efter finansiella poster	43	118	303	-229	-161
Nettokassa per m2	366	309	259	192	280
Årsavgift per m2	378	378	360	360	335
Totala intäkter per m2	473	475	451	442	418
Driftskostnad per m2	430	410	328	487	442

Alla per m2 uppgifter är i kronor och beräknade enligt ekonomiska planens 3.187 m2 lägenhetsyta.

Förvaltningsuppdrag under 2019

Medlems & lägenhetsregister	Ekonomikonsult M Hansson AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomikonsult M Hansson AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fastighetskötsel	Bror Kai Kraft AB
Fastighetsstädning	ESI Servicesystems AB
Skötsel av hissar	Otis AB
Internetleverantör (typ av)	Telenor (Fiber 100/100)
Revisor	Johan Rendert på Copia Revision AB
Revisorssuppleant	Dick Helen, Dix Revision AB

BL
M

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 554 289	23 246	309 053	-434 864	118 379	5 570 103
Disposition av föregående års resultat:				118 379	-118 379	0
Avsättning rep fond			118 000	-118 000		0
Årets resultat					42 720	42 720
Belopp vid årets utgång	5 554 289	23 246	427 053	-434 485	42 720	5 612 823

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-434 485
årets vinst	42 720
	-391 765

behandlas så att
avsättes till yttre reparationsfond enligt föreningens stadgar
i ny räkning överföres

15 420
-407 185
-391 765

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

AS
AK
MH

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 509 162	1 514 809
Summa rörelseintäkter		1 509 162	1 514 809
Rörelsekostnader	2		
Övriga externa kostnader		-1 423 056	-1 351 381
Personalkostnader	3	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-45 500	-45 500
Summa rörelsekostnader		-1 468 556	-1 396 881
Rörelseresultat		40 606	117 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 114	451
Summa finansiella poster		2 114	451
Resultat efter finansiella poster		42 720	118 379
Årets resultat		42 720	118 379

Handwritten signature:
M.M. ek

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	4 868 898	4 914 398
Summa materiella anläggningstillgångar		4 868 898	4 914 398
Summa anläggningstillgångar		4 868 898	4 914 398
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 450	4 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 368	79 757
Summa kortfristiga fordringar		86 818	84 207
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 168 933	985 866
Summa kassa och bank		1 168 933	985 866
Summa omsättningstillgångar		1 255 751	1 070 073
SUMMA TILLGÅNGAR		6 124 649	5 984 471

Handwritten signatures and initials:
MLH
etc

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter		5 554 289	5 554 289
Upplåtelseavgifter		23 246	23 246
Yttre reparationsfond		427 053	309 053
Summa bundet eget kapital		6 004 588	5 886 588

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-434 485	-434 864
Årets resultat		42 720	118 379
Summa fritt eget kapital		-391 765	-316 485
Summa eget kapital		5 612 823	5 570 103

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		79 622	33 872
Skatteskulder		8 085	1 605
Övriga skulder	6	49 750	44 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		374 369	334 766
Summa kortfristiga skulder		511 826	414 368

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 124 649 5 984 471

Handwritten signature:
Muh

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningsprinciper:

Byggnader	1,0 %
Vindsombyggnad	2,5 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 205 652	1 205 652
Årsavgifter garage o parkering	204 196	204 196
Avgift bredband	47 520	47 520
Övriga intäkter	51 794	57 441
	1 509 162	1 514 809

*ÅS B
MURER*

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
El	48 009	45 894
Fjärrvärme	476 951	488 792
Sotning	2 000	21 149
Vatten och avlopp	51 546	50 950
Sophämtning	70 302	67 764
Städning	79 441	43 060
Hisskostnader	16 757	9 704
Porttelefon/Bredband	51 176	50 942
Rep / underhåll fastighet	317 625	376 348
Snöröjning	8 125	3 125
Förbrukningsmaterial	4 134	5 144
Årsmöteskostnader	13 905	9 625
Företagsförsäkringar	57 029	56 063
Kabel TV	4 514	4 413
Redovisningstjänster	49 500	49 500
Revisionsarvode	7 313	7 700
Bankkostnader	1 481	1 493
Div övriga kostnader	112 120	15 067
Fastighetsavgift	33 048	32 088
Fastighetsskatt	18 080	12 560
	1 423 056	1 351 381

Not 3 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde mark	3 290 000	3 290 000
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 850 241	1 850 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 140 241	5 140 241
Ingående avskrivningar	-554 843	-536 343
Årets avskrivningar	-18 500	-18 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-573 343	-554 843
Utgående redovisat värde	4 566 898	4 585 398
Bokfört värde byggnader	1 276 898	1 295 398
Bokfört värde mark	3 290 000	3 290 000
	4 566 898	4 585 398

Handwritten signature and initials:
MLL
ek


Not 5 Vindsombyggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 112 216	1 112 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 112 216	1 112 216
Ingående avskrivningar	-783 216	-756 216
Årets avskrivningar	-27 000	-27 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-810 216	-783 216
Utgående redovisat värde	302 000	329 000

Not 6 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Rep fond balkong	49 750	44 125
	49 750	44 125


Stockholm 2020-05-08



Bo Lundquist



Elisabet Klippe




Marianne Lind-Larsson

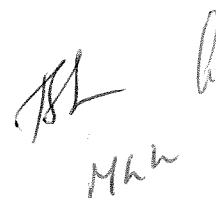


Christopher Upmark

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-17



Johan Rendert
Auktoriserad revisor



MSL
Mann

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen nr 17
Org.nr 716417-8332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen nr 17 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Granen nr 17s finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

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 Bostadsrättsföreningen Granen nr 17 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. Den upplyser, när så är lämpligt, 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 Bostadsrättsföreningen Granen nr 17 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Granen nr 17 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 17 maj 2020



Johan Rendert
Auktoriserad revisor