

Årsredovisning 2018

BRF GRINDSGATAN 33 769602-3501

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Handwritten signatures:
ka
HW
ms
us

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-07-30.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 148 kvm och 5 lokaler om 330 kvm. Föreningen äger tillhörande tomtmark.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Byggnadens uppvärmning

Fastigheten värms genom fjärrvärme.

Energideklaration är utfärdad 2009 med en energiprestanda om 151 kWh/kvm och år.

Styrelsens sammansättning

Kjerstin Gyltman	Ordförande
Margareta Nyström	Kassör
Maria Strid	Ledamot
Henrik Willen	Ledamot
Paul Wirkstedt	Ledamot
Sahn Gnista	Suppleant
Roger Skagerwall	Suppleant

Revisorer

Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hw", "Ka", "Mw", and "Rw".

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Conzignus har varit ekonomisk förvaltare sedan 2007-04-01.

Teknisk förvaltare har varit Fastighetshjälpen AB sedan 1999-02-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har inte höjts sedan föreningen bildades 1999. Inga avgiftshöjningar är planerade.

Föreningen återbetalade ett lån på 550.000 kr på Handelsbanken i juni 2018.

Fastigheten

Fastighetsboxar installerades i januari 2018.

Stamspolning gjordes i oktober 2018.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 479	1 473	1 460	1 457
Resultat efter fin. poster	-9	-76	57	-101
Soliditet, %	84	82	84	82
Yttre fond	1 555	1 400	1 245	1 108
Taxeringsvärde	51 627	51 627	51 627	45 705
Bostadsyta, kvm	2 148	2 148	2 148	2 148
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	377	377	377	377
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 785	2 041	1 808	2 064
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,20	1,41	1,55
Belåningsgrad, %	14,59	16,58	14,60	16,57

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hwka", "MN", and "dls".

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	19 414	-	-	19 414
Upplåtelseavgifter	2 720	-	-	2 720
Fond, yttre underhåll	1 400	-	155	1 555
Balanserat resultat	-609	-76	-155	-839
Årets resultat	-76	76	-9	-9
<i>Eget kapital</i>	22 849	0	-9	22 841

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-839
Årets resultat	<u>-9</u>
Totalt	-848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	155
Balanseras i ny räkning	<u>-1 003</u>
	-848

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

Handwritten signatures in blue ink, including "H/W/KG" and "MS".

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 479	1 473
Rörelseintäkter		16	183
Summa rörelseintäkter		1 495	1 656
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 066	-1 300
Övriga externa kostnader	8	-131	-134
Personalkostnader	9	-86	-86
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168	-162
Summa rörelsekostnader		-1 452	-1 682
Rörelseresultat		43	-26
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-52	-49
Summa finansiella poster		-52	-49
Resultat efter finansiella poster		-9	-76
Årets resultat		-9	-76

Handwritten notes in blue ink:

HL
R
KA
MN
WS

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	26 271	26 434
Maskiner och inventarier	12	66	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 337	26 434
Summa anläggningstillgångar		26 337	26 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		84	149
Övriga fordringar	13	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58	48
Summa kortfristiga fordringar		143	199
Kassa och bank			
Kassa och bank		824	1 173
Summa kassa och bank		824	1 173
Summa omsättningstillgångar		968	1 372
Summa tillgångar		27 305	27 805

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ka", "HW", "MS", and "R".

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 134	22 134
Fond för yttre underhåll		1 555	1 400
Summa bundet eget kapital		23 689	23 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-839	-609
Årets resultat		-9	-76
Summa fritt eget kapital		-848	-684
Summa eget kapital		22 841	22 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 834	4 384
Övriga långfristiga skulder		60	60
Summa långfristiga skulder		3 894	4 444
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		167	108
Skatteskulder		6	8
Övriga kortfristiga skulder		29	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	368	364
Summa kortfristiga skulder		570	512
Summa eget kapital och skulder		27 305	27 805

Handwritten signature:
Heika M
R
MS

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Grindsgatan 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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:

Fastighetsförbättringar	1,5-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	595	590
Årsavgifter, bostäder	810	810
Övriga intäkter	90	256
Summa	1 495	1 656

R
Hw
Eg
m
alles

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	10	11
Fastighetsskötsel	120	86
Snöskottning	10	10
Städning	30	39
Trädgårdsarbete	34	28
Övrigt	4	0
Summa	208	174

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	141	100
Summa	141	100

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Utbyte av värmecentral	0	238
Takfläktar m m	0	85
Summa	0	323

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	39	36
Sophämtning	34	37
Uppvärmning	395	380
Vatten	51	49
Summa	520	502

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	44	44
Fastighetsförsäkringar	17	21
Fastighetsskatt	98	98
Kabel-TV	38	38
Summa	198	201

HW
MH
MS
MS

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	7	19
Juridiska kostnader	24	1
Kameral förvaltning	37	60
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	54	46
Summa	131	134

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	17	17
Styrelsearvoden	68	68
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	86	86

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	52	49
Summa	52	49

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 526</u>	<u>28 526</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 526	28 526
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 092	-1 930
Årets avskrivning	<u>-162</u>	<u>-162</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 255	-2 092
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>26 271</u></u>	<u><u>26 434</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 420	5 420

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 697	20 697
Taxeringsvärde mark	30 930	30 930
Summa	51 627	51 627

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	72	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>72</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-6	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>66</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2	2
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	11	11
Fastighetsskötsel	3	3
Försäkringspremier	11	2
Förvaltning	16	15
Kabel-TV	10	10
Städning	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	<u>58</u>	<u>48</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-07	1,20 %	3 334	3 334
Stadshypotek	2018-01-02	1,20 %		550
Stadshypotek	2019-04-30	1,20 %	500	500
Summa			<u>3 834</u>	<u>4 384</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hw", "kg", "w", "Pw", "MS", and "M".

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	207	205
Löner	68	68
Sociala avgifter	21	21
Uppvärmning	54	56
Utgiftsräntor	5	3
Summa	368	364

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 880	10 880
Summa	10 880	10 880

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 03 - 26
Ort och datum

Kjerstin Gyltman
Kjerstin Gyltman
Ordförande

Henrik Willen
Henrik Willen
Ledamot

Margareta Nyström
Margareta Nyström
Kassör

Maria Strid
Maria Strid
Ledamot

Paul Wirkstedt
Paul Wirkstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 29

St Paulsgatan 1 118 46 Stockholm
Rävisor AB
Revisor

KG

R
MN
WS
HW

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grindsgatan 33
Organisationsnummer 769602-3501**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindsgatan 33 för år 2018.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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. Revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grindsgatan 33 för år 2018.

Styrelsens ansvar

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2019-03-29



Rävisor AB
David Walman
Revisor