

Årsredovisning

för

Brf Grinden 23

769620-2519

Räkenskapsåret

2018

Handwritten signatures in blue ink, including a stylized signature on the left and a signature with a checkmark on the right.

Styrelsen för Brf Grinden 23, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-06-12 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 innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenovering gjord på plan 6.

Städdag med entusiastiska deltagare genomfördes

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

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	Kostnad
Stambyte	2014	
Tätning kungsbalkonger	2016	
Justering ventilation	2016	
Fönsterrenovering (plan 6)	2018	
Planerad åtgärd	År	Kostnad
Fönsterrenovering (plan 1-5)	2019	500 000kr



Medlemsinformation

Fastigheten består av 34 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit 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:

Anders Schönemann	Ordförande
Kenneth Brolin	Ledamot
Karin Haglund	Ledamot
Stellan Abramson	Suppleant
Torbjörn Johansson	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-06-12.

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 60 000 kr.

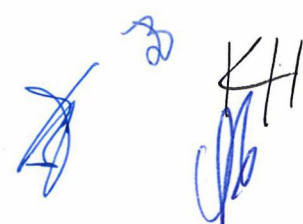
Ekonomi

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

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.



Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 820 922	1 738 979	1 756 702	1 819 040
Resultat efter finansiella poster	45 458	9 756	-215 381	275 816
Soliditet (%)	76,6	76,6	76,5	76,1
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	505	495	485	486
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 308	7 308	7 308	7 308
Elkostnad/kvm totalyta	90	72	71	68
Värmekostnad/kvm totalyta	155	150	159	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	25	24	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	320 000	-9 845 253	9 756	52 543 028
Avsättning till yttre fond			80 000	-80 000		0
Disposition av föregående års resultat:				9 756	-9 756	0
Årets resultat					45 458	45 458
Belopp vid årets utgång	61 140 525	918 000	400 000	-9 915 497	45 458	52 588 486

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 835 497
reservering fond yttre underhåll	-80 000
årets vinst	45 458
	-9 870 039

behandlas så att i ny räkning överföres	-9 870 039
	-9 870 039

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 820 922	1 738 978
Summa rörelseintäkter		1 820 922	1 738 978
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 147 024	-1 068 525
Övriga externa kostnader	3	-84 219	-123 732
Arvoden och personalkostnader	4	-75 397	-76 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 597	-331 597
Summa rörelsekostnader		-1 638 237	-1 599 874
Rörelseresultat		182 685	139 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 227	-129 350
Summa finansiella poster		-137 227	-129 348
Resultat efter finansiella poster		45 458	9 756
Resultat före skatt		45 458	9 756
Arets resultat		45 458	9 756



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	67 398 936	67 730 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100	32 640
Övriga fordringar		5 424	6 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	70 676	70 062
Summa kortfristiga fordringar		76 200	108 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 300 462	996 719
Summa omsättningstillgångar		1 376 662	1 105 637
SUMMA TILLGÅNGAR		68 775 598	68 836 170

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 058 525	62 058 525
Fond för yttre underhåll		400 000	320 000
Summa bundet eget kapital		62 458 525	62 378 525
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 915 497	-9 845 253
Årets resultat		45 458	9 756
Summa fritt eget kapital		-9 870 039	-9 835 497
Summa eget kapital		52 588 486	52 543 028
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	15 800 000	15 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117 087	112 507
Övriga skulder		26 000	60 068
Förutbetalda avgifter och hyror		142 575	218 561
Upplupna kostnader	9	101 450	102 006
Summa kortfristiga skulder		387 112	493 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 775 598	68 836 170



Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	45 458	9 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	331 597	331 597
Betald skatt	792	1 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	377 847	343 043
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	32 540	-6 511
Förändring av kortfristiga fordringar	-614	11 119
Förändring av leverantörsskulder	4 580	-95 356
Förändring av kortfristiga skulder	-110 610	4 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303 743	256 574
Årets kassaflöde	303 743	256 574
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	996 719	740 144
Likvida medel vid årets slut	1 300 462	996 718



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

Fortsättning av fönsterrenovering på plan 1-5.
Utökat skalskydd på fastigheten.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 091 563	1 070 572
Drift	18 000	32 640
Hysesintäkter bostäder	666 000	612 000
El	14 400	0
Påminnelseavgift	850	450
Pantförskrivningsavgift	2 055	3 200
Överlåtelseavgift	5 258	1 000
Öres- och kronutjämning	41	50
Återbetaln. all Framtid	22 755	19 065
Övriga rörelseintäkter	0	2
	1 820 922	1 738 979

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	21 624	21 264
Fastighetsskötsel extradeb	2 188	1 751
Trädgårdsskötsel	0	2 500
Städning grundavtal	46 125	44 172
Städning extradebiteringar	8 394	0
OVK	0	31 188
Övr. besiktn./kontroller	2 463	27 739
Serviceavtal	0	14 250
Hiss serviceavtal	17 097	18 449
Hysesrätt	0	1 350
Tvättstuga	129	6 602
Källarutrymme	0	3 858
Soprum	438	0
Dörrar och lås	25 328	6 242
VA	12 012	0
Värme	1 994	0
Ventilation	14 261	2 000
El	1 980	2 118
Hissar	4 698	22 958
Övriga rep/underh installation	438	0
Fönster	67 950	0
Balkonger	7 867	0
Vattenskada	29 489	14 103
Elavgifter	216 784	173 029
Uppvärmning	373 545	359 908
Vatten	34 729	59 827
Sophämtning	64 020	60 572
Grovsopor	13 173	18 911
Fastighetsförsäkring	34 708	33 401
Kabel-tv	34 998	34 453
Bredband	62 460	60 540
Kommunal fastighetsavgift	48 132	47 340
	1 147 024	1 068 525

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	3 476	5 194
Administration, kontorsmaterie	3 708	3 549
Styrelseomkostnader	0	325
Revisionsarvode extern revisor	17 179	16 875
Möteskostnader	2 000	2 313
Arvode ekonomisk förvaltn.	49 008	50 089
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 579	0
Konsultarvoden	0	37 500
Bankkostnader	2 339	2 957
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 930
	84 219	123 732



Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	59 997	59 995
Sociala avgifter	15 400	16 025
	75 397	76 020

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 422 404	69 422 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 422 404	69 422 404
Ingående avskrivningar	-1 691 871	-1 360 274
Årets avskrivningar	-331 597	-331 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 023 468	-1 691 871
Utgående redovisat värde	67 398 936	67 730 533
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	29 917 128	30 248 725
Bokfört värde mark	37 481 808	37 481 808
	67 398 936	67 730 533

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	29 763	28 756
Förutbetald kabel-TV	8 938	8 749
Förutbetalt bredband	14 415	15 375
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 530	12 252
Förutbetalt medlemskap	5 030	4 930
	70 676	70 062



Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedband Hypotek	0,80	2019-09-25	7 800 000	7 800 000
Swedband Hypotek	0,80	2019-09-25	8 000 000	8 000 000
			15 800 000	15 800 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	16 550 000	16 550 000
	16 550 000	16 550 000




Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	17 000	17 000
Upplupen kostnad värme	57 180	38 513
Upplupen kostnad grovsopor	1 085	2 106
Upplupna räntekostnader	1 053	24 609
Upplupen kostnad el	25 132	19 778
	101 450	102 006

Stockholm den 15 2019



Anders Shönemann
Ordförande



Kenneth Brolin
Ledamot



Karin Haglund
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grinden 23, org. nr 769620-2519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grinden 23 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 föreningen 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, 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. Risker 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 Brf Grinden 23 för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 bostadsrättslagen.

Solna den 16 maj 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor