

Årsredovisning

för

Brf Grinden 24

769614-1303

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Grinden 24, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 juni 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Grinden 24 med mark i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 39 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 2 lokaler. Den totala boytan är 2 698 kvm varav bostadsrätterna utgör 2 612 kvm, hyresrätten utgör 86 kvm och lokalytan 50 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2018 uppgått till 1 337 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 72 266 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 870 000 kr och markvärde 47 396 000 kr. Värdeår är 1970.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

U

Ar

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsförvaltning med Adex Fastighetsutveckling AB och trapphusstädning med Hyperion Städservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 december 2006.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd.

Årsavgifter

Årsavgiften uppgår till 702 kr/kvm boyta per år. Avgiften höjdes med 5% fr.o.m 180101. Avgiften höjdes med ytterligare 1% fr.o.m 190101.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 505 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gustav Guldbrand, ordförande Karin Pettersson Helena Foss Ahldén Vilhelm Nygren (ordförande till och med 181130) Linda Durmén Blunt
Suppleanter	Sofie Andersson Alf Ehrlund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant
------------------	-------------------

Valberedning

Daniel Sjödin Martin Naeslund	Sammanställande
----------------------------------	-----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det tidigare övernattningsrummet hyrs från och med 180401 ut till en hyresgäst som nyttjar lokalen som kontor, detta har gett ett välkommet tillskott i föreningens kassa.

Under året har problemen med de slitna ventilations- och värmesystemet förvärrats, åtgärder planeras under 2019.

d

nr

I slutet av året lades den största delen av lånen hos Handelsbanken om till en betydligt lägre ränta hos Nordea. I samband med detta påbörjades en amortering till ett belopp motsvarande besparingen. Se lånenoten för mer information.

I maj ansökte föreningen om bygglov för att göra om vindslokalen till bostad samt att utöka antalet parkeringsplatser på den bakre gården. I december beviljades bygglov för vindslokalen.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047, i samband med att upprättandet besiktigade fastigheten.

Nedanstående underhåll har utförts:

Horisontella stammar 2008

Rörstambyte 2008

Filmning avloppstammar 2009

Fönsterrenovering 2010

Målning trapphus i gathus 2011-2012

Omläggning tak 2014-2015

Renovering av skärmtak 2016

Renovering av hiss i gathus 2016

Byte av låssystem 2016

Målning av trapphus i gårdshus samt entré gathus 2017

Spolning samt filmning av stammar 2017

Under 2019 planeras en översyn av ventilations- samt värmesystemet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (59) medlemmar. Under året har 6 (12) medlemmar tillträtt samt 6 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (6) antal överlåtelser. Vid årsskiftet var två bostadsrätter uthyrda i andra hand.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 111	1 937	1 862	1 862
Resultat efter finansiella poster	296	-273	-822	-5 220
Soliditet %	59	59	59	63
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	702	665	656	656
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	634	634	621	577
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 337	4 341	4 344	3 962
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	88	95	91	90
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	133	132	132	129
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	32	30	30	22

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 %

Eget kapital i relation till balansomslutning. *24p*

d

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 342 838	23 271 837	267 517	-34 804 373	-272 887	16 804 932
Disposition av föregående års resultat:			354 120	-627 008	272 887	-1
Årets resultat					296 353	296 353
Belopp vid årets utgång	28 342 838	23 271 837	621 637	-35 431 381	296 353	17 101 284

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-35 289 669
årets vinst	296 353
	-34 993 316

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	505 000
i ny räkning överföres	-35 498 316
	-34 993 316

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

24

5

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 110 692	1 937 046
Övriga rörelseintäkter		124 154	122 732
Summa rörelseintäkter		2 234 846	2 059 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 110 925	-1 515 368
Övriga externa kostnader	4	-279 859	-182 413
Personalkostnader	5	-95 468	-156 605
Avskrivningar	6	-273 796	-273 796
Summa rörelsekostnader		-1 760 048	-2 128 182
Rörelseresultat		474 798	-68 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 445	-204 484
Summa finansiella poster		-178 445	-204 483
Resultat efter finansiella poster		296 353	-272 887
Årets resultat		296 353	-272 887

np

d

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

27 394 491

27 668 287

Summa materiella anläggningstillgångar

27 394 491

27 668 287

Summa anläggningstillgångar

27 394 491

27 668 287

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

28 188

13 000

Övriga fordringar

7

1 323 474

736 723

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

41 261

40 854

Summa kortfristiga fordringar

1 392 923

790 577

Summa omsättningstillgångar

1 392 923

790 577

SUMMA TILLGÅNGAR

28 787 414

28 458 864

wp

0

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 342 838	28 342 838
Uppskrivningsfond	23 130 125	23 271 837
Fond för yttre underhåll	621 637	267 517
Summa bundet eget kapital	52 094 600	51 882 192

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-35 289 669	-34 804 373
Årets resultat	296 353	-272 887
Summa fritt eget kapital	-34 993 316	-35 077 260
Summa eget kapital	17 101 284	16 804 932

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	11 224 000	11 327 500
Summa långfristiga skulder		11 224 000	11 327 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	103 500	10 000
Leverantörsskulder		177 060	115 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	181 570	200 511
Summa kortfristiga skulder		462 130	326 432

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 787 414

28 458 864

200

d

Förändring av likvida medel

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	296 353	-272 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	273 796	273 796
Förändring skatteskuld/fordran	880	21 065

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

571 029 21 974

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-15 188	-12 996
Förändring av kortfristiga fordringar	-17 135	-9 743
Förändring av leverantörsskulder	61 139	-5 170
Förändring av kortfristiga skulder	74 557	13 802

Kassaflöde från den löpande verksamheten

674 402 7 866

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-103 500	-10 000
------------------------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-103 500 -10 000

Årets kassaflöde

570 902 -2 134

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	704 881	707 015
--	---------	---------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 275 784	704 881
--	-----------	---------

mp

0

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Ventilation	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 834 052	1 738 143
Hysesintäkter, bostäder	54 540	63 103
Hyror lokaler	109 800	28 800
P-plats och garage	46 800	44 900
Elavgifter	52 000	52 000
Övernattnings-/gästlägenhet	13 500	10 100
	2 110 692	1 937 046

mr

d

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Kostnader i samband med städdagar	2 482	0
Trivselåtgärder	0	2 104
Städkostnader	54 268	53 256
Snöröjning/sandning	4 825	1 500
Sotning	0	28 006
Serviceavtal	0	1 263
Hisskostnader	10 434	44 984
Portar	8 685	4 677
Besiktningsskostnader	4 960	0
Bevakningskostnader grundavtal	0	61 817
Reparationer	124 542	264 034
Hissreparationer	8 188	32 548
Planerat underhåll	0	150 880
Fastighetsel	243 115	261 487
Uppvärmning	366 727	363 976
Vatten och avlopp	87 204	83 184
Avfallshantering	59 912	57 972
Försäkringskostnader	40 551	28 013
Kabel-tv	31 882	31 381
Teknisk förvaltning	53 752	59 341
Försäkringsersättningar	0	-21 742
Förbrukningsinventarier	2 538	650
Förbrukningsmaterial	6 859	6 038
Öresavrundning	1	-1
	1 110 925	1 515 368

br

5

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift/skatt	60 140	59 260
Telefoni	4 817	4 446
Hemsida	0	7 406
Porto	2 564	2 564
Föreningsgemensamma kostnader	6 375	1 619
Revisionsarvode	17 500	25 000
Ekonomisk förvaltning	61 626	57 752
Konsultarvoden	25 106	0
Juridisk konsultation	0	8 888
Underhållsplan	19 223	0
Ritnings- och kopieringskostn	28 688	0
Projektledning ej aktiverbart	8 706	0
Bygglovsavgifter	3 356	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 082	4 997
Gåvor	1 500	0
Övriga poster	35 176	10 481
	279 859	182 413

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	70 500	70 000
Övriga arvoden	2 556	0
Lön fastighetsskötare	0	55 532
Sociala avgifter	22 412	31 073
	95 468	156 605

mp

d

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	5 638 147	5 638 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 638 147	5 638 147
Ingående avskrivningar	-1 099 984	-967 900
Årets avskrivningar	-132 084	-132 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 232 068	-1 099 984
Ingående uppskrivningar	24 692 838	24 692 838
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 562 715	-1 421 003
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-141 712	-141 712
Utgående ackumulerade uppskrivningar	22 988 411	23 130 123
Utgående redovisat värde	27 394 490	27 668 286
Taxeringsvärden byggnader	24 870 000	24 870 000
Taxeringsvärden mark	47 396 000	47 396 000
	72 266 000	72 266 000
Bokfört värde mark ingår med	15 571 898	15 571 898
	15 571 898	15 571 898

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	37 089	20 361
Skattefordran	10 601	11 481
Avräkningskonto förvaltare	1 275 784	704 881
	1 323 474	736 723

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel TV	8 143	7 970
Ekonomisk förvaltning	15 672	15 438
Portar serviceavtal	4 008	4 008
Fastighetsskötsel	13 438	13 438
	41 261	40 854

lm

d

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken	1,65		0	1 650 000
Handelsbanken	1,65		0	1 000 000
Handelsbanken	1,65		0	500 000
Handelsbanken	1,65		0	700 000
Handelsbanken	1,65		0	500 000
Handelsbanken	1,65		0	4 500 000
Handelsbanken	1,65		0	1 500 000
Handelsbanken	1,55	2019-07-31	977 500	987 500
Nordea	1,050	2021-10-20	3 150 000	0
Nordea	0,850	2020-11-18	3 600 000	0
Nordea	0,384	2019-12-03	3 600 000	0
Avgår kortfristig del av lån			-103 500	-10 000
			11 224 000	11 327 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	11 623	20 212
Förutbetalda avgifter och hyror	169 946	180 300
Öresavrundning	1	-1
	181 570	200 511

d

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 350 000	11 350 000
	11 350 000	11 350 000

Stockholm den 2019-03-26

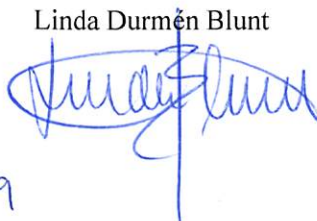

Karin Pettersson

Gustav Guldbrand




Helena Foss Ahldén

Linda Durmën Blunt



Min revisionsberättelse har lämnats 1/4-2019



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Grinden 24, org.nr 769614-1303.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Grinden 24 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 24 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen 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
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 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 tryggt 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 bostadsrättslagen.

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 grunder 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.

Stockholm den 1 april 2019



Carina Toresson