

Årsredovisning för
Brf Grinden 15
769601-7560

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grinden 15, 769601-7560 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1996 Föreningen äger fastigheten Grinden 15. Byggnadsår är 1925. Värdeår är 1930. Under året har föreningen förvaltats av styrelsen. Föreningens firma är Brf Grinden 15.

Föreningens har till ändamål att förvalta medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas för bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen

Styrelse har haft följande sammanfattning:

Ledamöter

Magnus Gustafson
Sam Solten
Johan Forsberg
Viktoria Olesen
Jacob Sheik

Revisor

Jörgen Götehed , Borevision AB

Föreningsstämmor

Extra stämma hölls den 16-02-06. På stämman beslöts att godkänna tillbyggnaden av en takkupa med fönster.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-25.

Valberedning

Valberedningen består av sammankallande Per Anders Lindgren och Olle Fredemo.

Information om fastigheten

Föreningen är ansluten till organisationen Bostadsrätterna. Fastigheten innehåller 45 bostadslägenheter varav 44 är upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt, tre lokaler varav ett mindre garage (två ettårsavtal och ett treårsavtal). Föreningens belåning är fördelad på tre lån, samtliga med Handelsbanken som långivare. Föreningens avgifter har förändrats genom sänkning under det gångna året. Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens planerade underhåll

Styrelsen har via förvaltaren Valvet AB beställt en underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen ger direktiv om vilka åtgärder som kommer att behöva vidtas under kommande år. Sammanfattningsvis är

bedömningen att föreningens fastighet är vid gott skick. De åtgärder som rekommenderas att prioriteras är följande.

Ovk-besiktning och åtgärder, underhåll och strukturering av vatten och elledningar i fastighetens källare, översyn av gård, garantibesiktning av balkonger.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Flertalet försäljningar och nya medlemmar har tillkommit
- Ny utrustning har köpts in och installerats i föreningens tvättstuga
- Nya kodlås har installerats i fastighetens olika trappuppgångar
- Sammanlagt 7 balkonger har renoverats (alla gamla balkonger är nu renoverade)
- Den löpande förvaltningen har inkluderat mindre åtgärder som godkännande av nya medlemmar, kontakt med mäklare, justering och rensning av dräneringsrännor, upphandling av balkongentreprenad, beslut om andrahandsuthyrningar, ombyggnation av lägenheter, VVS-frågor, stambyten, ordningshållning, etc.

Föreningens ekonomi

Även i år skapar de nya avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar ett "falskt" negativt resultat. Ett antal åtgärder på fastigheten har dock dragit ned vårt resultat ytterligare. Trots större omkostnader har vi amorterat av på våra lån. Det låga ränteläget gör också lånen mer förmånliga

Medlemsinformation

Antal medlemmar per den 31/12-16 är 83 , per den 31/12-15 är 71.

Antal överlåtelse per den 31/12-16 är 8 , per den 31/12-15 är 10.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 183	2 378	2 336	2 147	2 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 213	-481	-742	-300	-35
Soliditet*, %	91	89	88	86	82
Bostadsrättsyta	3 088	3 088	3 088	3 004	2 802
Total yta (bostäder och lokaler)	3 526	3 526	3 459	3 324	3 209
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	566	620	620	591	621
Lån / kvm bostadsrättsyta	2 110	3 135	3 174	4 194	5 211
Fastighetens belåningsgrad, %	6,91	15,01	15,03	19,94	24,74
Taxeringsvärde, tkr	95 369	65 194	65 194	63 179	59 020
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	82 937	82 937	79 737	79 737	74 167
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	54,80	54,80	54,80	53,27	55,18
Avskrivning / kvm total yta	197	197	197	112	62
Elkostnad / kvm total yta	12	13	13	12	14
Värmekostnad / kvm total yta	171	164	169	179	174
Vattenkostnad / kvm total yta	18	13	13	13	11

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balkong fond</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	74 693 590	8 243 562	1 032 994	1 018 616	-3 004 918	-481 003
Avsättning till yttre fond				189 537	-189 537	
Disposition			-1 032 994		-481 003	481 003
Årets resultat						1 213 083
	74 693 590	8 243 562	-	1 208 153	-3 675 458	1 213 083

Förslag till resultatdisposition


Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 675 458
årets resultat	-1 213 083
Totalt	-4 888 541

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	189 537
uttag ur yttre fond	-875 759
balanseras i ny räkning	-4 202 319
Summa	-4 888 541

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 183 318	2 377 613
Summa rörelseintäkter		2 183 318	2 377 613
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 185 419	-1 501 216
Övriga externa kostnader	4	-244 910	-275 132
Personalkostnader och arvoden	5	-105 136	-105 136
Av- och nedskrivningar		-681 796	-681 796
Summa rörelsekostnader		-3 217 261	-2 563 280
Rörelseresultat		-1 033 943	-185 667
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 813	20 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 953	-315 949
Summa finansiella poster		-179 140	-295 336
Resultat efter finansiella poster		-1 213 083	-481 003
Resultat före skatt		-1 213 083	-481 003
Årets resultat		-1 213 083	-481 003

X

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	83 282 911	83 964 707
Summa materiella anläggningstillgångar		83 282 911	83 964 707
Summa anläggningstillgångar		83 282 911	83 964 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 500
Övriga fordringar	7	30 464	13 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	90 292	84 041
Summa kortfristiga fordringar		120 756	100 737
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 281 632	7 758 593
Summa kassa och bank		3 281 632	7 758 593
Summa omsättningstillgångar		3 402 388	7 859 330
SUMMA TILLGÅNGAR		86 685 299	91 824 037



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 937 152	82 937 152
Balkongfond		-	1 032 994
Yttre fond		1 208 153	1 018 616
Summa bundet eget kapital		84 145 305	84 988 762
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 675 458	-3 004 918
Årets resultat		-1 213 083	-481 003
Summa ansamlad förlust		-4 888 541	-3 485 921
Summa eget kapital		79 256 764	81 502 841
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 588 620	9 788 750
Summa långfristiga skulder		6 588 620	9 788 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		160 797	101 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	679 118	430 604
Summa kortfristiga skulder		839 915	532 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 685 299	91 824 037

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 213 083	-481 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>681 796</u>	<u>681 796</u>
	-531 287	200 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>-531 287</u>	<u>200 793</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 019	26 898
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>307 469</u>	<u>-24 774</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-243 837</u>	<u>202 917</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-3 200 130	-11 250
Insatser / Upplåtelseavgifter		3 200 000
Balkongfond	<u>-1 032 994</u>	<u>1 032 994</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-4 233 124</u>	<u>4 221 744</u>
Årets kassaflöde	<u>-4 476 961</u>	<u>4 424 661</u>
Likvida medel vid årets början	<u>7 758 593</u>	<u>3 333 932</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>3 281 632</u>	<u>7 758 593</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	10-50 %

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 747 882	1 917 792
Årsavgifter, kabeltv	52 272	50 310
Hysesintäkter, bostäder	34 764	75 588
Hysesintäkter, lokaler	313 108	306 074
Övriga intäkter	35 292	27 849
	2 183 318	2 377 613

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	182 908	159 320
Reparationer	133 197	69 654
Underhåll Övrigt	67 607	281 994
Underhåll Tvättutrustning	135 115	
Underhåll Balkonger	482 000	
Underhåll Stammar	191 037	
El	42 225	44 138
Värme	592 822	567 533
Vatten och avlopp	62 140	45 779
Sophämtning	31 170	42 032
Grovsopor	22 050	36 014
Kabeltv/bredband	106 224	118 587
Försäkring	46 174	44 639
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	90 750	91 526
	2 185 419	1 501 216

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Administrationskostnader	-	49
Förvaltningskostnader	157 181	186 728
Övriga externa tjänster	37 700	57 732
Övriga externa kostnader	50 029	30 624
	244 910	275 133

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden	80 000	80 000
	<u>80 000</u>	<u>80 000</u>
Sociala kostnader	25 136	25 136
	<u>105 136</u>	<u>105 136</u>

Föreningen har inga anställda.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	39 923 422	39 923 422
	<u>39 923 422</u>	<u>39 923 422</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-1 796 553	-1 397 319
-Årets avskrivning enligt plan	-399 234	-399 234
	<u>-2 195 787</u>	<u>-1 796 553</u>
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ack anskaffningsvärde	6 650 824	6 650 824
	<u>6 650 824</u>	<u>6 650 824</u>
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-736 409	-453 847
-Årets avskrivning enligt plan	-282 562	-282 562
	<u>-1 018 971</u>	<u>-736 409</u>
<i>Mark</i>	39 923 423	39 923 423
	<u>39 923 423</u>	<u>39 923 423</u>
Redovisat värde vid årets slut	83 282 911	83 964 707

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	41 000 000	1 343 000	42 343 000
Mark	51 000 000	2 026 000	53 026 000
Summa	92 000 000	3 369 000	95 369 000

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	9 355	1 888
Skattefordran	8 283	11 308
Fordran balkongfond	12 826	
	30 464	13 196

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	19 442	18 956
Förvaltning	33 640	33 279
SBC	5 250	5 250
Ownit BredbandAB	14 217	13 959
Övrigt	17 743	12 597
	90 292	84 041

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2015-12-31	Förändring	2016-12-31
Stadshypotek	1,15	2017-03-01	4 488 750	-3 191 880	1 296 870
Stadshypotek	1,5	2021-09-01	3 300 000	-8 250	3 291 750
Stadshypotek	3,82	2017-06-30	2 000 000	-	2 000 000
			9 788 750	-3 200 130	6 588 620

6 500 000 mkr av lånen bedöms finnas kvar om fem år

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	21 916 052	21 916 052
	21 916 052	21 916 052

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

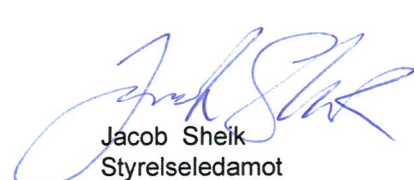
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet arvode	80 000	80 000
Upplupna sociala avgifter	25 136	25 136
Upplupna räntor	1 226	4 158
Förutbetalda hyror och avgifter	230 691	216 452
Värme	84 065	80 683
El	-	4 416
Grovsopor	-	1 305
Revisionsarvode	17 000	17 000
Balkongentrepnad	241 000	
Övrigt	-	1 454
	679 118	430 604

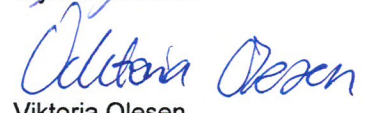
Underskrifter

Ort och datum

Stockholm 2017 05 04


Magnus Gustafson
Styrelseledamot


Jacob Sheik
Styrelseledamot

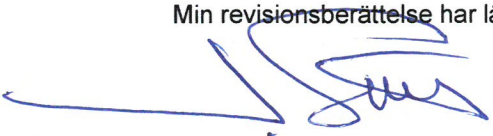

Viktoria Olesen
Styrelseledamot


Sam Solten
Styrelseledamot


Johan Forsberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

8/5-2017


Jörgen Götehed
Extern revisor
BoRevision AB