

Årsredovisning 2017

BRF GREVGATAN 21
769603-7550

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 1999-05-10 hos Bolagsverket. Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Valfisken 20 förvärvades år 2000.

Fakta om fastigheten

Fastigheterna byggdes 1896 och består av 2 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 1223 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelning:

- 1 rok: 7
- 2 rok: 12
- 3 rok: 2
- 4 rok: 1
- 5 rok: 1

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Under året har fyra st överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsens sammansättning

- Per Gislén (ordf.)
- Fredrik Sundberg (kassör)
- Martin Lagerblad (ledamot)
- Andreas Holmbom (ledamot)
- Peter Fronda (ledamot)
- Johanna Sundberg (suppl.)

Arvode

Inget styrelsearvode betalas ut.

Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit fyra protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2011-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Teknisk förvaltning sköter föreningen själv.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar (via Söderberg & Partners). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Revisorer

Rävisor AB (ord. extern)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 juni 2017.

Ekonomi

Det underliggande kassaflödet i föreningen bedöms som gott och amortering av lån fortgår sedan 2011. Under 2015-16 gjordes ett antal större engångsamorteringar.

Styrelsen har som ambition att inga ytterligare lån skall upptas och att skuldsättningen löpande skall sänkas. Investeringar skall göras i mån av utrymme inom nuvarande kassa/kassaflöden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppgradering av trapphusen pågick under våren vilket omfattade målning, nya armaturer, nya lister, nya radiatorskydd, slipning av golv samt renovering av hissorg.

Fortsatt löpande arbete lades ner på att täta i källaren och detta är nu i stort sett klart. Därtill installerades ny LED-armatur i källaren.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens verksamhet har löpt på enligt plan.

Utförda underhåll

Utförd åtgärd	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2017	Målning, dekoration, golv, lister, armaturer, hiss och radiatorskydd
Trefas till gårdshuset	2016	Framdragning till gårdshusets källare
Tak och tak stommar	2015-16	Delar av spont och bjälkar, ventilation, ny takläggning
Bredband	2015	Ownit
Takaltaner	2014	Renovering av yt- och tätskikt

Taksäkerhet	2012	Taksäkerhetsanordningar, snörasskydd och elslingor
Postboxar	2011	Nya postboxar i entréer
Putsning av fasad	2011	Sidofasad mot Grevgatan 23
Gårdsarmatur	2010	Tidsenliga lyktor
Målning yttertak	2009	Svart skyddsfärg
Nya ytterportar	2008	Efter originalritningar, linoljefärg
Renovering av fönster	2008-2009	Yttre båg- och foder, linoljefärg
Putsning av fasad	2008-2009	Samtliga huvudfasader, kalkputs
Nya balkonger	2008-2009	Samtliga medlemslägenheter utom en, Brf byggde även till hyresrätten
Nya lägenhetsdörrar	2007	Säkerhet, enlighet och ljudisolering
Nytt gårdsbjälklag	2006	Omläggning av markplattor
Byte värmecentral och radiatorventiler i hela fastigheten	2005	Syfte att sänka Brfs värmekostnader med ca 20%
Inredning råvind	2003-2004	Avser gårdshus
Rörstambyte	2002-2003	Nya stammar i hela fastigheten, nya badrum

Planerade underhåll

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Utbyte av linoleumgolv	2018	Tre våningsplan skall bytas ut till ursprunglig beläggning i stil med övriga huset
Elöppnade portar	2018	Automatiska öppnare skall installeras på vissa ytterdörrar
Gårdsrenovering	2019	Uppgradering av gårdsmiljö och uteplatser

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	951	951	936	1 010
Resultat efter fin. poster	-1 078	3	-44	-2 346
Soliditet, %	68	69	69	61
Yttre fond	1 008	907	812	718
Taxeringsvärde	33 800	33 800	31 400	31 400
Bostadsyta, kvm	1 312	1 312	1 312	1 312
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	696	696	696	738
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 843	5 919	5 995	8 249
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	1,22	2,61	2,67
Belåningsgrad, %	32,24	32,44	32,64	44,61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	17 716	-	-	17 716
Upplåtelseavgifter	4 813	-	-	4 813
Fond, yttre underhåll	907	-	101	1 008
Balanserat resultat	-5 906	3	-101	-6 003
Årets resultat	3	-3	-1 078	-1 078
Eget kapital	17 534	0	-1 078	16 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 003
Årets resultat	-1 078
Totalt	-7 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	101
Balanseras i ny räkning	-7 183
	-7 082

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

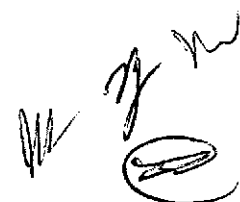
Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		951	951
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		951	951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 705	-607
Övriga externa kostnader	8	-88	-93
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161	-161
Summa rörelsekostnader		-1 954	-861
Rörelseresultat		-1 003	90
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-79	-96
Summa finansiella poster		-75	-87
Resultat efter finansiella poster		-1 078	3
Årets resultat		-1 078	3

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 779	23 940
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 779</i>	<i>23 940</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	3	3
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3</i>	<i>3</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>23 783</i></u>	<u><i>23 943</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-6	2
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27	22
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>21</i>	<i>24</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		501	1 573
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>501</i>	<i>1 573</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>522</i></u>	<u><i>1 597</i></u>
Summa tillgångar		<u>24 305</u>	<u>25 540</u>



Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 529	22 529
Fond för yttre underhåll		1 008	907
Summa bundet eget kapital		23 537	23 436
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 003	-5 906
Årets resultat		-1 078	3
Summa fritt eget kapital		-7 082	-5 902
Summa eget kapital		16 456	17 534
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 566	7 666
Summa långfristiga skulder		7 566	7 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100	100
Leverantörsskulder		48	86
Skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		0	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	134	135
Summa kortfristiga skulder		283	340
Summa eget kapital och skulder		24 305	25 540

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Grevgatan 21 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:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	914	914
Övriga intäkter	37	38
Summa	951	951

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	13	14
Summa	13	14

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	107	208
Summa	107	208

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Taksäkerhet	25	28
Trapphusreovering	1 191	0
Summa	1 217	28

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	38	34
Sophämtning	42	41
Uppvärmning	216	214
Vatten	21	20
Summa	317	309

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	14	13
Fastighetsskatt	30	29
Kabel-TV	7	6
Summa	51	49

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	34	33
Revisionsarvoden	10	9
Övriga förvaltningskostnader	44	51
Summa	88	93

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	79	95
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	79	96

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 194	26 194
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 194	26 194
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 254	-2 094
Årets avskrivning	-161	-161
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 415	-2 254
Utgående restvärde enligt plan	<u>23 779</u>	<u>23 940</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	9 690	9 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 200	11 200
Taxeringsvärde mark	22 600	22 600
Summa	33 800	33 800

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning Conzignus	1	0
Insats branschorganisatio	3	3
Summa	3	3

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	5	5
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7
Summa	27	22

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SEB	2018-01-28	1,07 %	250	250
SEB	2019-04-28	1,10 %	500	500
SEB	2018-10-28	0,67 %	1 860	1 880
SEB	2018-10-28	1,20 %	2 290	2 320
SEB	2019-10-28	1,05 %	2 416	2 441
SEB	2019-01-28	0,99 %	350	375
Summa			7 666	7 766

Varav amorteras inom 12 månader

100

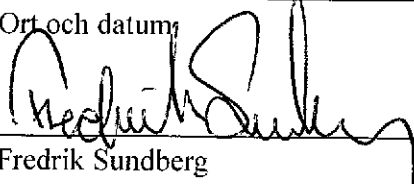
Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	9	9
Förutbetalda avgifter/hyror	79	79
Uppvärmning	32	32
Utgiftsräntor	0	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	134	135

Not 15, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	11 822	11 822
Summa	11 822	11 822

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 14


Ort och datum

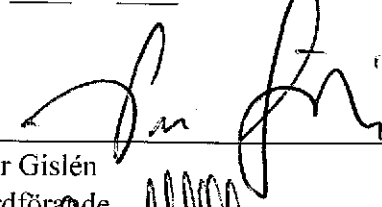

Fredrik Sundberg

Kassör

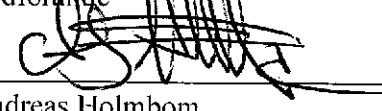

Peter Fronda

Peter Fronda


Martin Lagerblad


Per Gislén

Ordförande


Andreas Holmbom

Andreas Holmbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 25


Rävisor AB

David Walman

Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grevgatan 21
Organisationsnummer 769603-7550**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grevgatan 21 för år 2017.

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 2017-12-31 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 Grevgatan 21 för år 2017.

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 ersättningsskyldig 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 2018-05-25



Rävisor AB
David Walman
Revisor