

Årsredovisning 2019

BRF GRINDEN 23
769620-2519

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	

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



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 2009-06-16.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grinden 23 på adressen Fleminggatan 81 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 404 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Anders Schönemann	Ordförande
Kenneth Brolin	Ledamot
Karin Haglund	Ledamot
Stellan Abramson	Suppleant
Linnea Gustafsson	Suppleant
Charlie Gullström Huges	Suppleant

Revisorer

Jan-Ove Brandt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsskötsel Nabo

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte	2014
Tätning kungsbalkonger	2016
Justering ventilation	2016
Brandsäkerhetsåtgärder	2017
Fönsterrenovering (plan 6)	2018
Fönsterrenovering (plan 1-5)	2019
Utökat skalskydd på fastigheten	2019

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Målning av golven i källaren	2020	ca 37 000kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fönsterrenovering gjord på plan 1-5.
- Nya mattor till våra entréer.
- Städdag med entusiastiska deltagare genomfördes.
- Ny belysning i källarnedgångar, samt utökad städning.
- Utökat skalskydd på fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 44 st. Antal medlemmar vid årets slut var 44 st. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 816	1 821	1 739	1 757
Resultat efter fin. poster	-388	45	10	-215
Soliditet, %	76	77	77	77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	61 141	-	-	61 141
Upplåtelseavgifter	918	-	-	918
Fond, yttre underhåll	400	-	-	400
Balanserat resultat	-9 915	45	-	-9 870
Årets resultat	45	-45	-388	-388
Eget kapital	52 588	0	-388	52 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 870
Årets resultat	-388
Totalt	-10 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	80
Att från yttre fond i anspråk ta	-356
Balanseras i ny räkning	<u>-9 982</u>
	-10 258

356 250 kr är kostnaden för föreningens fönstermålning.

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

3

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 816	1 798
Rörelseintäkter		23	23
Summa rörelseintäkter		1 838	1 821
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 613	-1 147
Övriga externa kostnader	8	-105	-84
Personalkostnader	9	-74	-75
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332	-332
Summa rörelsekostnader		-2 124	-1 638
Rörelseresultat		-285	183
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-103	-137
Summa finansiella poster		-103	-137
Resultat efter finansiella poster		-388	45
Årets resultat		-388	45



Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	67 034	67 365
Markanläggningar	12	33	34
Pågående projekt		202	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>67 269</u>	<u>67 399</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>67 269</u>	<u>67 399</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		47	0
Övriga fordringar	13	6	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94	71
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>148</u>	<u>76</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 095	1 300
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 095</u>	<u>1 300</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 243</u>	<u>1 377</u>

Summa tillgångar

68 512 68 776

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		62 059	62 059
Fond för yttre underhåll		400	400
Summa bundet eget kapital		62 459	62 459

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-9 870	-9 915
Årets resultat		-388	45
Summa fritt eget kapital		-10 258	-9 870

Summa eget kapital

		<u>52 200</u>	<u>52 588</u>
--	--	---------------	---------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	15 800	15 800
Summa långfristiga skulder		15 800	15 800

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		187	117
Skatteskulder		7	0
Övriga kortfristiga skulder		58	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	261	244
Summa kortfristiga skulder		512	387

Summa eget kapital och skulder

		<u>68 512</u>	<u>68 776</u>
--	--	---------------	---------------

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Grinden 23 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Markanläggningar	2 %

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.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

Fastighetsavgift

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

2

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	720	666
Årsavgifter, bostäder	1 092	1 092
Övriga intäkter	27	63
Summa	1 838	1 821

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	30	20
Fastighetsskötsel	23	24
Snöskottning	2	0
Städning	67	55
Trädgårdsarbete	5	0
Summa	126	98

Not 4, Reparationer	2019	2018
Balkonger	0	8
Dörrar och lås/porttele	9	25
El	31	2
Fönster	0	68
Hissar	102	5
Planerade underhåll	356	0
Reparationer	34	0
Tvättstuga	1	0
VA	0	12
Vattenskada	0	29
Ventilation	0	14
Värme	0	2
Summa	533	167

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fönstermålning 2019	356	0
Summa	356	0



Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	224	217
Sophämtning	74	77
Uppvärmning	405	374
Vatten	64	35
Summa	767	702

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	61	62
Fastighetsförsäkringar	36	35
Fastighetsskatt	54	48
Kabel-TV	36	35
Summa	186	180

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	11	3
Kameral förvaltning	50	49
Revisionsarvoden	18	17
Övriga förvaltningskostnader	27	15
Summa	105	84

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	14	15
Styrelsearvoden	60	60
Summa	74	75

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	103	137
Summa	103	137

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	69 383	69 383
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 383	69 383
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 018	-1 687
Årets avskrivning	-331	-331
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 349	-2 018
Utgående restvärde enligt plan	67 034	67 365
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	37 482	37 482
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000	33 000
Taxeringsvärde mark	61 000	41 000
Summa	93 000	74 000

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40	40
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40	40
Ingående ackumulerad avskrivning	-6	-5
Årets avskrivning	-1	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-6	-6
Utgående restvärde enligt plan	33	34

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	5
Skattekonto	6	0
Summa	6	5

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	15	0
Fastighetsskötsel	6	0
Försäkringspremier	31	30
Förvaltning	13	0
Kabel-TV	9	0
Städning	15	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	41
Summa	94	71

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2021-08-25	0,60 %	8 000	8 000
Swedbank	2021-08-25	0,60 %	7 800	7 800
Summa			15 800	15 800

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	17	0
El	19	0
Förutbetalda avgifter/hyror	151	143
Uppvärmning	57	0
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	11	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	100
Summa	261	244

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 550	16 550
Summa	16 550	16 550

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Målning av golven i källaren samt trappor ner till källaren.

Underskrifter

5th

2020-04-21

Ort och datum

[Signature]

Anders Schönemann
Ordförande

[Signature]

Kenneth Brolin
Ledamot

[Signature]

Karin Haglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 05

[Signature]

Jan-Ove Brandt

Revisor *Auktoriserad*

[Handwritten marks]

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 2019.

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 2019 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.

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 uppger, 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. Risken 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 2019 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 5/5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor