

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 129-2020051157326063-annualreport.pdf

Size: 273619 byte

Hash value SHA256:

279c2350924d8866374558755698352bda0ccd653f54c7d7a28d722b49de96a2

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

JAN HALLENBERG

Signerat med BankID 2020-05-11 18:09 BankID Ref: d76ef039-26df-4025-890b-766eaa1e1e6b

ANN SÖDERSTRÖM

Signerat med BankID 2020-05-11 18:32 BankID Ref: ed52cbee-810c-4fc3-8fd1-ab28dd5c68d7

Piao Xu

Signerat med BankID 2020-05-12 11:54 BankID Ref: 54813797-2bcb-43ba-833a-ca55ba8fa9e2

Helena Anna Martha Källander

Signerat med BankID 2020-05-14 18:44 BankID Ref: c0c4d606-c0ff-43e6-8098-6176d338c9d0

ROBERT ERIKSSON

Signerat med BankID 2020-05-15 09:19 BankID Ref: 1b096c1a-8b71-4205-9d2a-5a223d4388b1

Brita Schumacher

Signerat med BankID 2020-05-18 14:26 BankID Ref: d8ab18ca-5142-492a-9c83-2147c5db94a6

Årsredovisning

för

BRF Grinden 98

769603-6578

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för BRF Grinden 98, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokal tillhörig föreningen. Sedan år 2016 deklarerar föreningen som äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Fastigheten byggdes 1901 till 1902 och ligger i vinkel på Sankt Eriksgatan 40 och Fleminggatan 83, Stockholm. Föreningen äger marken som byggnaden står på.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 575 kvadratmeter, varav 2234 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 111 kvm utgör hyresrättsyta och 230 kvm utgör lokalyta.

I samband med försäljning av yta på plan 1 under år 2017 tillkom 13 st nya lägenheter med en uppmätt yta av 379 kvm mot ytan som tidigare disponerades var 410 kvm.

Uppvärmning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral.

Ventilation: Mekanisk till och frånluftsventilation i bostäder och lokaler. Värmeväxlare och förvärmning av tilluften.

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades 1998 och förvärvade fastigheten den 8 december 2009 genom köp från Familjebostäder.

Föreningen upplåter 38 lägenheter varav 2 hyresrätter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Fördelningen är:

1 rok: 7 lägenheter

2 rok: 15 lägenheter

3 rok: 8 lägenheter

4 rok: 8 lägenheter

Försäljningar under året

3 försäljningar under 2019.

Avflyttade: Kristofer Lindberg, Emil Vitelli, Erika Wiberg.

I lokalerna bedrevs följande verksamheter

Fabrique Stockholm II AB	60
Hokaido AB	87
Forex Bank	83
Coop Daglivs skyltplats	7
Clear Channel skyltplats	6
Tele2, basstation och antenn	0

Byggnadernas tekniska status

Planlösningen ändrades 1980-1981 i samband med totalrenovering av fastigheten. I samband med det renoverades byggnaden med nya avloppsstammar, vattenstammar, radiatorer, fönster i lägenheterna, ventilationsanläggning, uppvärmningsanläggning, hissar samt elstigare och elektriska installationer.

- Tre nya lägenheter byggdes på våning 6 år	2018
- Nya säkerhetsdörrar installerades i de gamla lägenheterna hösten	2018
- Hissens styrsystem samt ny hisskorg installerades på St Eriksgatan 40	2017
- 13 nya lägenheter byggdes på plan 1	2017
- Rivning av gamla ventilationsutrymmet på vinden och nytt ventilationsutrymme ovanför hissen St. Eriksgatan 40.	2017
- Ny ventilationsanläggning	2017
- En tredje tvättmaskin inköptes	2017
- Fönstermålning	2000
- Tak och gesimsrännor	2010/2011
- Fasadenovering mot gata	2010/2011
- Fönstermålning gatsidor samt nya tätninglistor	2010
- Renovering av gårdsbjälkslag	2011
- Ny fjärrvärmeanläggning	2011
- Fasadenovering mot gård	2012
- Fönstermålning mot gård	2012
- Spolning av stammar	2013
- Nytt larm och låssystem	2014
- Elslingor i takrännor och stuprännor	2014

En uppdaterad underhållsplan togs fram i mars 2015, där framtida reparationsbehoven finns beskrivna.

Förvaltning och övriga uppdrag

<u>Uppdrag</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	Valvet AB/ från november 2019 : Nabo
Städning i trapphus mm.	SIMH AB
Ventilation och fjärrvärme-central	Skorstensbolaget
Hissar (reparation och skötsel)	Sankt Eriks hiss
Hissar (besiktning)	Ångpanneföreningen
Snöskottning	Jonaessons plåt och tak AB
Sophämtning av hushållssopor	Trafikkontoret
Hämtning av glas, papper, metall och plast	Suez (fd. Sita)

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av de enskilda lägenhetsinnehavarna.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Andrahandsuthyrning

Regleras i föreningens stadgar.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen var vid årets början 36 st och 36 st vid årets slut. Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st.
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret var 6 st.
Antal nya medlemmar under räkenskapsåret var 7 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54 st.

Styrelsen

Styrelsen har under år 2019 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Jan Hallenberg	Ledamot	Ordförande
Ann Söderström	Ledamot	Seketerare
Piao Xu	Ledamot	Kassör
Robert Eriksson	Ledamot	
Börje Lundström	Ledamot	
Helena Källander	Suppleant	
Annika Lindblom	Suppleant	

Amir Rostami har varit adjungerad i vissa frågor.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Annika Lindblom och Börje Lundström.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelsens ledamöter i föreningen. Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har styrelsen under hösten 2019 hållit två protokollförda Per Capsulam-möten där beslut fattats via mailutväxling.

Revisor

Brita Schumacher

Valberedning

Valberedningen har bestått av Derya Cömert, Gönenc Ertem Kurtiz och Magnus Tidblom .

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 08 maj 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Forex bank har en fortgående vattenskada som processas och advokat Åsa Lennmor, Advokatfirman Fylgia representerar föeningen i denna tvist.
- Föreningen avbetalade under hösten 2019 2,5 miljoner av sina lån till SBAB/Handelsbanken.
- I juni 2019 installerades nya armaturer i båda ingångarna S:t Eriksgatan 40 och Fleminggatan 83

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott med 1 128 379 kr.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under året 2019.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 377 SEK per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Sedan år 2016 har vi deklarerat oss som äkta bostadsrättsförening och inte fått avslag från Skatteverket och därmed betraktar vi oss som äkta.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 662	1 629	1 529	1 699
Resultat efter finansiella poster	-1 128	-3 318	-7 033	-365
Soliditet (%)	78	76	76	56
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	138	134	117	138
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 938	8 057	8 658	19 233

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 036 025	10 444 917	925 105	-14 453 382	-3 317 799	58 634 866
Disp av föreg års resultat				-3 317 799	3 317 799	0
Förändring under året		300 000	207 600	-207 600	-1 128 379	-828 379
Belopp vid årets utgång	65 036 025	10 744 917	1 132 705	-17 978 781	-1 128 379	57 806 487

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-17 978 781
årets förlust	-1 128 379
	-19 107 160

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	1 184 000
Ianspråkstagade av fond för yttre underhåll	-1 267 115
i ny räkning överföres	-19 024 045
	-19 107 160

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 661 808	1 628 948
Övriga rörelseintäkter	2	25 112	31 369
Summa rörelseintäkter		1 686 920	1 660 317
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 459 462	-2 187 880
Driftskostnader	4	-504 222	-1 826 308
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-127 395	-245 168
Personalkostnader	6	-38 128	-38 296
Avskrivningar	7	-504 715	-504 715
Summa rörelsekostnader		-2 633 922	-4 802 367
Rörelseresultat		-947 002	-3 142 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 377	-175 807
Summa finansiella poster		-181 377	-175 749
Resultat efter finansiella poster		-1 128 379	-3 317 799
Årets resultat		-1 128 379	-3 317 799

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	71 771 152	72 275 867
Summa materiella anläggningstillgångar		71 771 152	72 275 867
Summa anläggningstillgångar		71 771 152	72 275 867
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		228 516	109 633
Övriga fordringar		71 782	15 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 047	100 673
Summa kortfristiga fordringar		402 345	226 038
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 929 872	4 774 560
Summa kassa och bank		1 929 872	4 774 560
Summa omsättningstillgångar		2 332 217	5 000 598
SUMMA TILLGÅNGAR		74 103 369	77 276 465

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 780 942	75 480 942
Fond för yttre underhåll		1 132 705	925 105
Summa bundet eget kapital		76 913 647	76 406 047
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-17 978 781	-14 453 381
Årets resultat		-1 128 379	-3 317 799
Summa ansamlad förlust		-19 107 160	-17 771 180
Summa eget kapital		57 806 487	58 634 867
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 500 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		15 500 000	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		195 885	212 193
Skatteskulder		0	9 399
Övriga skulder		37 070	34 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		563 927	385 748
Summa kortfristiga skulder		796 882	641 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 103 369	77 276 465

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens värde. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Vid ianspråktagande av fonden sker återföring från fonden till balanserat resultat. Totalt eget kapital eller likvida medel förändras således ej av fondförändringar.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	307 291	298 886
Hyror bostäder	152 823	147 453
Hyror lokaler	433 326	425 550
Hyra lokal m moms	661 113	661 107
Fast.skatt m moms	57 541	48 812
Fast.skatt ej moms	37 099	34 525
Värmetillägg m moms	12 615	12 615
	1 661 808	1 628 948

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 387	21 369
Övriga ersättningar och intäkter	10 750	10 000
Öresutjämning	0	0
Ersättning andrahandsuthyrning	6 975	0
	25 112	31 369

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	-973 083	-1 649 708
El	-87 150	-125 365
Värme	-304 497	-306 901
Vatten och avlopp	-61 234	-57 693
Sophämtning/renhållning	-17 266	-27 092
Källsortering	-15 873	-21 121
Funktionskontroll fjärrvärme	0	-10 469
Markytor, trädgård	-359	0
	-1 459 462	-2 198 349

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-46 634	-52 704
Obl besiktning	0	-1 030
Hisservice	-6 969	-14 941
Hissbyggnation	0	-1 267 115
Övriga fastighetskostnader	-18 319	-21 973
Fastighetsförsäkring	-64 898	-62 456
Kabel-tv	-65 759	-43 894
Bredband	-49 264	-40 179
Stokab	-10 328	-10 328
Fastighetsskötsel	-57 078	-66 526
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-146 966	-211 414
Snöröjning	-7 823	-33 748
Ersättning till hyresgäster	-30 184	0

-504 222 -1 826 308

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Telefon	-6 286	-8 580
Revisionsarvoden	-21 800	-16 000
Rådgivning	-30 553	-151 273
Fastighetsförvaltning	-51 711	-53 235
Möteskostnader	0	-1 965
Bankkostnader	-6 215	-4 374
Föreningsavgift	-5 079	-5 002
Rådgivning	0	-73 580
Förändring res revisionsarvode	-5 750	-4 740
	-127 394	-318 749

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Lagstadgade sociala avgifter	-8 133	-8 296
Förändring styrelsearvode	5	0
	-38 128	-38 296

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-504 715	-504 715
	-504 715	-504 715

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	75 263 602	75 263 602
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	75 263 602	75 263 602
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 987 735	-2 483 020
Årets avskrivningar enligt plan	-504 715	-504 715
Utgående avskrivning enligt plan	-3 492 450	-2 987 735
Planenligt restvärde vid årets slut	71 771 152	72 275 867
Härav mark:	24 792 040	24 792 040
Taxeringsvärde		
Byggnad	37 600 000	31 600 000
Mark	63 864 000	37 600 000
	101 464 000	69 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	92 000 000	51 000 000
Lokaler	9 464 000	18 200 000
	101 464 000	69 200 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	0,555	2020-09-04	2 000 000	13 500 000
Stadshypotek AB	0,562	2020-09-09	500 000	500 000
Stadshypotek AB	1,04	2020-01-02	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	0,56	2020-12-21	11 000 000	2 000 000
			15 500 000	18 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	32 600 000	32 600 000
	32 600 000	32 600 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2020 har Sverige drabbats av Covid-19. Styrelsen för Brf Grinden har beviljat två av tre företag som hyr lokaler en hyresnedsättning på 25% under perioden april tom juni. Föreningen avser att söka ersättning hos regeringen för detta. Föreningen har också löpande kontakt med de två hyresgästerna som bor i föreningens hus.

Underskrifter

Stockholm

Jan Hallenberg
Ordförande

Ann Söderström

Piao Xu

Robert Eriksson

Börje Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor