

ÅRSREDOVISNING

Brf Greven 3

Org nr 716416-3300

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greven 3 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens fyrtiofemte verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Greven 3 registrerades hos Bolagsverket 1975-01-09.
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun
Ekonomisk plan upprättades 1979-03-29 och registrerades 1979-06-11.
Aktuella stadgar är registerade hos Bolagsverket 2018-09-28.
Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-20.

Cecilia Bjare	ordförande
Sergej Bobovitch	ledamot
Hedvig Holmberg	ledamot
Josefina Karlström	ledamot
Joy Åhman	ledamot
Alexander Storckenfeldt	suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 st möten. Styrelsearvoden har ej utgått

Revisor

Föreningens revisor har varit

Tomas Otterbeck förtroendevald revisor

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Lyran 3 med adress Grevgatan 54, 114 58 Stockholm.
Byggnaden, som ursprungligen är uppförd ca 1898, och totalrenoverad 1975/1976, innehåller 15 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 1 190 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o kv	3 R o k	5 R o k	Summa
Antal	1	13	1	15
S:a yta	27,0	1 013,4	149,5	1 190

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 44 400 000 kr (föregående år 32 200 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	13 400	0	13 400
Mark	31 000	0	31 000
Summor	44 400	0	44 400

Årets reparationer och underhåll

Årets löpande reparationer uppgår till 0 tkr (föregående år ca 41 tkr).

Året underhållskostnader uppgår till ca 112 tkr (0 tkr), se vidare Not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Chris Städfirma AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Hagbergs Fastighetsservice AB

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till 1 692 436 kr (1 697 500 kr).

Uttagna och ställda pantar 2 600 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 15 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter debiteras ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändring i medlemsantalet	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	18	17
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	17	18

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	713 064	711 066	710 391	689 688
Resultat efter finansiella poster	- 58 509	4 117	108 123	30 750
Balansomslutning	7 178 088	7 259 634	7 236 861	7 109 462
Kassa och bank	592 909	626 709	546 086	372 145
Soliditet	74%	74%	75%	74%
Belåningsgrad	4%	5%	5%	5%
Fastighetslån kr/m ² (BR)	1 422	1 426	1 489	1 489
Skuldkvot	2,3	2,4	2,4	2,5
Årsavgift kr/m ² /år, snitt vid 31/12	564	564	564	587
Värme kr/m ² (tot), löp. pris	139	141	142	135

Resultat exkl avskrivningar o.
underhåll kr/m² (tot)

88

47

140

144

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Upplåtelse avgifter	Uppskrivn fond	Fond för yttre underh	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 023 200	890 004	3 000 000	69 670	-1587 647	4 117	5 399 344
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:							
Reservering till fond för yttre underhåll				178 500	- 178 500		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					4 117	- 4 117	
Årets resultat						- 58 509	- 58 509
Belopp vid årets utgång	3 023 200	890 004	3 000 000	248 170	-1762 030	- 58 509	5 340 835

* Beloppet inkluderar under år 2016 lämnat kapitaltillskott om 203 200 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 762 030
Årets resultat	- 58 509
Summa	- 1 820 539

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	178 500
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 112 307
Balanseras i ny räkning	- 1 886 732
Summa	- 1 820 539

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2020.

Resultaträkning	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	713 064	711 066
Övriga rörelseintäkter		<u>9 431</u>	<u>0</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		722 495	711 066
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 701 414	- 620 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 51 306</u>	<u>- 51 311</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 752 720	- 672 294
<i>Rörelseresultat</i>		- 30 225	38 772
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 28 284</u>	<u>- 34 655</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 28 284	- 34 655
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 58 509	4 117
<i>Årets resultat</i>		- 58 509	4 117

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 534 041	6 583 709
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>0</u>	<u>1 638</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 534 041	6 585 347
Summa anläggningstillgångar		6 534 041	6 585 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		189	809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>50 949</u>	<u>46 769</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		51 138	47 578
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>592 909</u>	<u>626 709</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		592 909	626 709
Summa omsättningstillgångar		644 047	674 287
SUMMA TILLGÅNGAR		7 178 088	7 259 634

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 913 204	3 913 204
Uppskrivningsfond		3 000 000	3 000 000
Fond för yttre underhåll		<u>248 170</u>	<u>69 670</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 161 374	6 982 874
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 762 030	- 1 587 647
Årets resultat		<u>- 58 509</u>	<u>4 117</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 820 539	- 1 583 530
SUMMA EGET KAPITAL		5 340 835	5 399 344
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>1 687 372</u>	<u>1 692 436</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 687 372	1 692 436
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 064	5 064
Leverantörsskulder		39 617	69 734
Skatteskulder	8	854	1 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>104 346</u>	<u>91 152</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		149 881	167 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 178 088	7 259 634

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar § 25 skall reservering göras till fond för yttre underhåll i enligt med upprättas underhållsplan. I enlighet med underhållsplan föreslås en reservering med 178 500 kr motsvarande 150 kr per kvadratmeter boyta. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och reoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad (7 000 kr/år)		ca 244 år
Fastighetsförbättringar 2004	Ny fjärrvärmecentral ca 255 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2009, 2012	Balkonger ca 518 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2011	Nya takfläktar ca 144 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2016	Säkerhetsdörrar	20 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	671 664	669 666
Bredbandsavgifter	41 400	41 400
Summa	713 064	711 066

Not 2 Övriga externa kostnader	2019	2018
--------------------------------	------	------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och gård	61 182	43 170
Hisstillsyn	10 061	2 826
Snöröjning	11 000	12 500
Elavgifter	103 541	102 276
Fjärrvärme	164 945	168 264
Vatten	27 744	27 240
Städning	32 466	24 780
Renhållning hushållssopor	21 014	10 496
Renhållning grovsopor	7 500	4 950
Reparationer fastighet	0	40 944
Övriga fastighetskostnader	5 879	5 082
Fastighetsavgift	20 655	20 055
Fastighetsförsäkring	46 769	46 352
Kabel-TV och bredband	<u>44 026</u>	<u>43 977</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	556 782	552 912

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	27 693	27 720
Övriga förvaltningskostnader	2 833	38 566
Bankavgifter	<u>1 799</u>	<u>1 785</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	32 325	68 071

<i>Summa driftskostnader</i>	589 107	620 983
------------------------------	---------	---------

Underhållskostnader

Renovering entrédörr	73 050	0
Målning valv	<u>39 257</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	112 307	0

Summa	701 414	620 983
--------------	----------------	----------------

Not 3 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	4 189 759	4 189 759
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	4 189 759	4 189 759
Ingående avskrivningar	- 606 050	- 556 382
Årets avskrivningar	<u>- 49 668</u>	<u>- 49 668</u>
Utgående avskrivningar	- 655 718	- 606 050
Ingående uppskrivningar	3 000 000	3 000 000
Årets uppskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående uppskrivningar	3 000 000	3 000 000
Redovisat värde	6 534 041	6 583 709

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	13 400 000	11 200 000
Mark	<u>31 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
Summa	44 400 000	32 200 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 725	32 725
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	32 725	32 725
Ingående avskrivningar	- 31 087	- 29 444
Årets avskrivningar	<u>- 1 638</u>	<u>- 1 643</u>
Utgående avskrivningar	- 32 725	- 31 087
Redovisat värde	0	1 638

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec	50 949	46 769
Summa	50 949	46 769

Not 6 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken affärskonto	489 922	523 722
Handelsbanken e-kapitalkonto	102 987	102 987
Summa	592 909	626 709

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,70	2023-09-30	5 år	5 064	501 186
Stadshypotek	1,60	2020-03-05	90 d	0	416 250
Stadshypotek	1,71	2020-07-30	5 år	0	775 000
Summa			5 064	1 692 436	1 697 500
varav långfristig del				1 687 372	1 692 436
varav kortfristig del				5 064	5 064

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	4%	5%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 422	1 426

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 600 000	2 600 000
Summa ställda säkerheter	2 600 000	2 600 000

Not 8 Skatteskulder	2019-12-31	2018-12-31
Beslutad fastighetsavgift	0	19 725
Beslutad fastighetsavgift 2018	20 055	20 055
Beräknad fastighetsavgift 2019	20 655	0
Inbetald preliminärskatt	- 39 856	- 37 876
Summa	854	1 904

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	20 271	21 797
Upplupen bankavgift	278	243
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	7 300	0
Upplupen kostnad el	17 058	17 791
Beräknad upplupen kostnad fastighetskötsel	3 500	3 044
Upplupen kostnad grovsopor	0	1 440
Upplupen räntekostnad	4 092	4 751
Förutbetalda avgifter	51 847	42 086
Summa	104 346	91 152

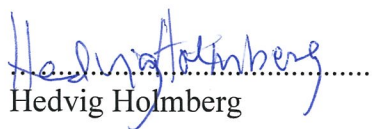
Stockholm den 29/4 2020.



Cecilia Bjare
Ordförande



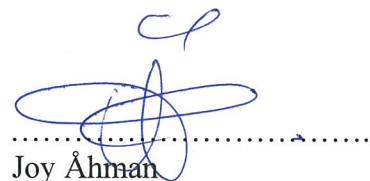
Sergej Bobovitch



Hedvig Holmberg



Josefina Karlström



Joy Åhman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020.



Tomas Otterbeck

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2020	2019	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter							
Årsavgifter	671,7	671,7	671,7	669,7	669,0	669,0	669,0
Bredbandsavgifter	41,4	41,4	41,4	41,4	41,4	20,7	0
Övriga intäkter	0	9,4	0	0	0	0	0
S:a intäkter	713,1	722,5	713,1	711,1	710,4	689,7	669,0
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel och gård	-50,0	-61,2	-57,0	-43,2	-15,3	-23,2	-57,1
Hisstillsyn	-8,0	-10,1	-5,0	-2,8	-4,5	-4,4	-7,6
Snöröjning	-20,0	-11,0	-20,0	-12,5	0	-13,4	-18,5
Elavgifter	-88,0	-103,5	-100,0	-102,3	-80,9	-78,4	-72,5
Fjärrvärme	-170,0	-164,9	-175,0	-168,3	-167,8	-153,3	-148,6
Sotning	0	0	0	0	0	-4,4	-7,3
Vatten	-28,0	-27,7	-28,0	-27,2	-26,0	-24,7	-22,1
Städning	-27,0	-32,5	-35,0	-24,8	-30,6	-29,8	-35,1
Renhållning hushållssopor	-24,0	-21,0	-11,0	-10,5	-10,1	-9,9	-9,4
Renhållning grovsopor	-10,0	-7,5	-7,0	-4,9	-12,6	-7,6	-8,3
Löpande reparationer	-50,0	0	-50,0	-40,9	-32,9	-19,3	-57,5
Övr fastighetskostnader	-8,0	-5,9	-8,0	-5,1	-5,0	-6,7	-13,2
Fastighetsavgift	-21,4	-20,7	-20,7	-20,1	-19,7	-19,0	-18,6
Fastighetsförsäkring	-50,9	-46,8	-46,8	-46,3	-41,8	-41,4	-40,6
Kabel-TV o. bredband	-45,0	-44,0	-45,0	-44,0	-43,9	-23,2	-2,5
Förvaltning	-28,0	-27,7	-29,0	-27,7	-26,4	-26,5	-26,6
Övriga förvaltningskostnader	-4,0	-2,8	-4,0	-38,6	-0,9	-2,0	-3,7
Bankavgifter	-1,8	-1,8	-2,0	-1,8	-1,8	-1,8	-2,6
S:a drifts- och underhållskostnader	-634,1	-589,1	-643,5	-621,0	-520,2	-489,0	-551,8
Resultat efter driftskostnader	79,0	133,4	69,6	90,1	190,2	200,7	117,2
Underhållskostnader	0	-112,3	0	0	0	-81,6	0
Resultat efter underhållskostnad	79,0	21,1	69,6	90,1	190,2	119,1	117,2
Ränte- och kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-28,4	-28,3	-27,4	-34,7	-37,0	-37,0	-38,4
S:a finansiella intäkter & kostnader	-28,4	-28,3	-27,4	-34,7	-37,0	-37,0	-38,4
Resultat efter fin. poster o skatt	50,6	-7,2	42,2	55,4	153,2	82,1	78,8
Avskrivningar	-49,7	-51,3	-51,3	-51,3	-51,3	-51,3	-38,5
Årets resultat	0,9	-58,5	-9,1	4,1	101,9	30,8	40,3

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Greven 3

Org.nr. 716416-3300

Rapport om årsredovisning

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Greven 3 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvar 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, vara sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen efter bästa förmåga och mina kunskaper.

Arbetet har inneburit att jag gått igenom de underlag som ställts till mitt förfogande, det vill säga årsredovisning med balans- och resultaträkning inklusive förvaltningsberättelse samt årets verifikationer med tillhörande huvudbok.

Jag anser att jag genom dessa underlag har kunnat skaffa mig en tillräcklig och ändamålsenlig grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats på ett korrekt sätt och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-23



Tomas Otterbeck