

Årsredovisning för

Brf Stockholm Grimskär nr 1

769621-7053

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2017.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08 hos Bolagsverket.

Styrelsens säte: Stockholm län, Stockholm kommun.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grimskär 1	2011	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Inkluderar även ett bostadsrättstillägg i hemförsäkringen för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1949 och består av 3 flerbostadshus, med totalt 126 bostadslägenheter. Den totala arean är 16 482 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt, 24 med hyresrätt samt 10 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	62	46	18	0	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Cykelrum	Förvaring cyklar
Barnvagnsrum	Förvaring av barnvagnar
Tvättstuga	
Miljöstugor	Avfallssortering

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen sköttes av Åkerlunds Fastighetsservice AB tillsammans med styrelsen för räkenskapsåret 2017.

Information om styrelsearbetet

Föreningen har nu funnits i sju år och styrelsearbetet med föreningen flyter på bra. På årsstämman 2017 tillträdde Enar Warfvinge som ny styrelseordförande. Under året har även tre nya ledamöter introducerats i styrelsearbetet. Precis som föregående år har vi också flera boende som hjälper till med olika uppgifter vid behov, något som både är trevligt och ekonomiskt fördelaktigt.

I februari 2018 meddelade Enar Warfvinge sin avgång som styrelseordförande. Sedan dess har övriga ledamöter delat på de arbetsuppgifter Enar ansvarat för. Vice ordförande, Jonatan Henriksson, har sedan dess varit tillförordnad ordförande.

Ny fastighetsförvaltare

Under 2017 påbörjade styrelsen ett arbete med att undersöka ett byte av fastighetsförvaltare från Åkerlunds efter flera år av bekymmer med kvalitet och leverans. Styrelsen beslutade att säga upp kontraktet med Åkerlunds och sedan årsskiftet 2017/2018 är det Bredablick som är fastighetsförvaltare. Det nya samarbetet med Bredablick har börjat mycket bra.

Byggnadens tekniska status

Under året som gått har styrelsen lagt mycket tid på planering av bygget av nya lägenheter. Styrelsen arbetar just nu med en justering av detaljplanen för att tillåta lägenheter i källarplan.

Under 2017 har styrelsen också utfört ytterligare radonmätningar i lägenheter. Föreningen har även beställt en utredning från Radea för att söka lösning på problemet med de förhöjda värdena som finns i ett par av föreningens lägenheter.

Det planerade arbetet med att byta värmekulvert mellan Söderarmsvägen och Fyrskeppsvägen sköts fram på grund av vattenläcka och genomfördes under november 2017. Projektet kommer att avslutas med asfaltering under våren 2018. Vidare projekt inom VVS planeras att utföras under kommande år.

Styrelsen har under 2017 utfört underhåll för det automatiska doseringssystemet i tvättstugorna samt sett över ventilationen. Vid årsskiftet genomfördes också ett låsbyte till miljöstugorna för att förhindra att obehöriga tar sig in.

Tomträttsavgäld

Under året har föreningen tagit emot underlag från Stockholms stad avseende höjning av tomträttsavgälden. Höjningen kommer att genomföras i flera steg fram till år 2022 med början i oktober 2018.

Lekpark

Under året har ny sand fyllts på och ett antal andra mindre åtgärder har genomförts för att öka säkerheten.

Intresseundersökning festlokal

Under 2017 planerade styrelsen också för genomförandet av en intresseundersökning av festlokal och barnvagnsförråd vilket efterfrågades vid årsstämman. Intresseundersökningen genomför under mars-april 2018.

Övriga åtgärder

Föreningen har under året också börjat planera för ett antal olika projekt. Bland annat planeras byte av elektriska installationer i föreningens allmänna utrymmen. Armaturer kommer att bytas mot nya LED-armaturer med rörelsesensor för att ge bättre belysning samt för att spara el- och underhållskostnader. Arbetet planeras att starta under mars/april 2018.

Styrelsen har också börjat undersöka möjligheten för ommålning av trappuppgångar i samband med el- och hissbyte på Söderarmsvägen. Planen är på sikt att måla om i samtliga trappuppgångar i samband med byte av el i gemensamma utrymmen. Arbetet kommer även inkludera lagning och rustning av golv, slipning av räcken etc. Ommålningen är en del av underhållsplanen men arbetet är ännu inte tidssatt. Just nu arbetar vi för att hitta rätt entreprenör.

Underhållsplan

I stadgarna framgår det att en förening bör avsätta medel för yttre underhåll. Styrelsen har därför låtit upprätta en underhållsplan som har gått igenom tillsammans med vår fastighetsförvaltare med

jämna mellanrum. Detta gör att vi i högre grad kan budgetera planerat underhåll för varje år. Oförutsedda utgifter kan givetvis tillkomma. Underhållsplanen uppdateras regelbundet.

Föreningens ekonomi

Föreningens likviditet är god. Under 2017 sålde föreningen 1 lägenhet. Föreningen har fyra lån och räntan för dessa är för närvarande mycket låg.

Föreningen har under 2017 amorterat 3 246 542 kronor. Inga planerade amorteringar under år 2018.

Då styrelsen fortsätter att vara en aktivt arbetande styrelse, har många kostnader kunnat hållas nere, eller helt tas bort vid jämförelse med de första åren.

Vid årsskiftet 2018 genomfördes en höjning av avgiften med 3 % för alla bostadsrättsinnehavare. Höjningen genomfördes för att kunna säkra föreningens framtida underhållsplan.

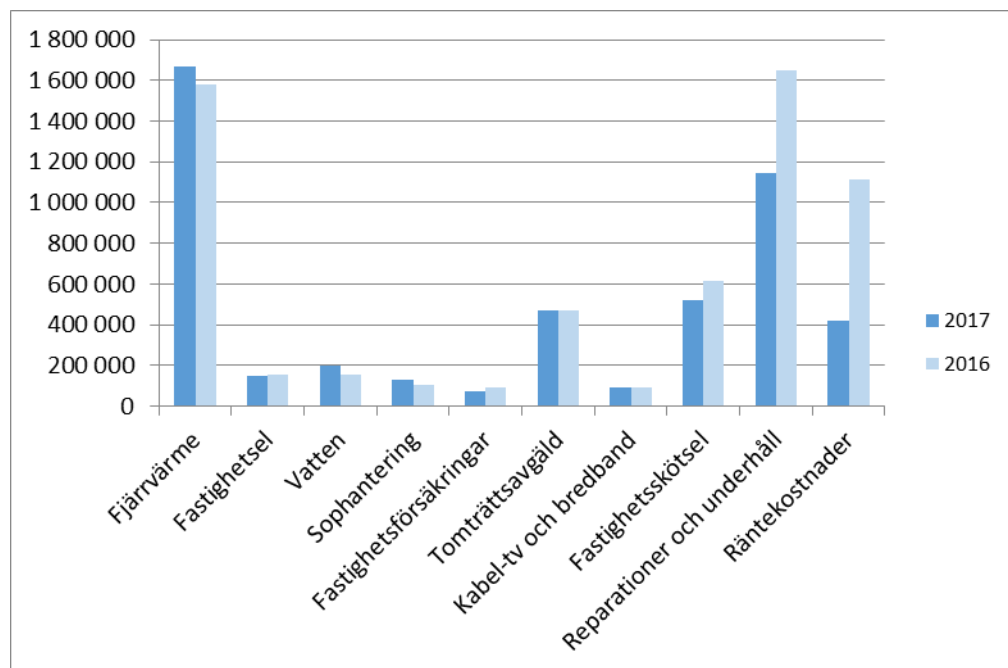
Avgiften för parkering och garage höjdes också vid årsskiftet. Det hade att göra med att gällande parkerings- och garageavgifter inte täckte föreningens kostnader för underhåll av platserna. Förändringen är i linje med höjningar hos andra föreningar i närområdet.

Hemsidan

Föreningens hemsida har under året som gått uppdaterats löpande. Under 2018 avser föreningen att göra en större omarbetning och anpassning av struktur och innehåll med målet att medlemmar och hyresgäster snabbare ska kunna hitta rätt information.

Informationsspridning kommer även i fortsättningen att ske både via hemsidan och lappar i brevlådor och portar.

Fördelning av väsentliga kostnader:



Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Planering av bygge av ettor
- Radonmätningar
- Byte av värmekulvert mellan Söderarmsvägen och Fyrskjeppsvägen
- Översyn och underhåll av det automatiska doseringssystemet i tvättstugorna
- Två städdagar, inklusive korvgrillning som har varit mycket välbesökta.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

- Byte av hiss
- Byte av elledning i källarstråk
- Byte av belysning i trappuppgångar
- Byte av VVS i källarstråk
- Se över samtliga källarnedgångar, inklusive förråd
- Påbörja ommålning och upprustning av trapphus
- Städdagar

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 10 överlåtit.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 upplåtits.

Antalet medlemmar vid årets slut – 153

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke, men man behöver inte ange särskilda skäl.

Under året har en ansökan om andrahandsuthyrning inkommit.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Enar Warfvinge	Ordförande
Alina Kucharczyk Niedzwiecka	Ledamot
Yvonne Engblom	Ledamot
Eric Backlund	Ledamot
Oskar Lind	Ledamot
Jonatan Henriksson	Ledamot
Gunilla Farell	Suppleant
Johanna Öqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn
Jasco Kolasevic
Isabella Iverus
Mia Landelius

Revisor

Namn	Uppdrag	Byrå
Björn Sjödin	Ordinarie Extern revisor	Focus Revision AB

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 6 539 kvm bostadsrättsyta och 9 264 totalyta.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 014 471	7 051 383	6 867 043	6 856 509	8 205 958
Resultat efter finansiella poster	137 306	-801 851	-126 544	-3 049 525	-1 366 685
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	681	673	524	495	454
Lån/kvm totalyta	6 130	6 480	6 930	6 930	6 930
Soliditet %**	68	66	65	64	63

*Nyckeltalet stämmer inte riktig mellan åren då bostadsrättsytan har ökat till följd av de upplåtelse som gjorts, samt att separering av bostadsrättsyta och hyresrättsyta skedde vid fastighetstaxeringen 2016. I äldre taxeringar har hyresrättsytan felaktigt ingått i bostadsrättsytan, vilket medför att nyckel talet blir missvisade.

**Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	116 832 559	12 653 379	-	-6 489 627	-801 851
Årets inbetalda insatser	1 030 381				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		1 889 619			
Avsättning till underhållsfond			475 447	-475 447	
Uttag från underhållsfond			-475 447	475 447	
Föregående års resultat				-801 851	801 851
Årets resultat					137 306
Belopp vid årets utgång	117 862 940	14 542 998	-	-7 291 478	137 306

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-7 291 478
---------------------	------------

Årets resultat	137 306
----------------	---------

Totalt	-7 154 172
---------------	-------------------

Disponeras så att:

Avsättning till yttre underhållsfond enl. underhållsplan	475 447
--	---------

Uttag från yttre underhållsfond (årets resultat)	-475 447
--	----------

Balanseras i ny räkning	-7 154 172
-------------------------	------------

Totalt	-7 154 172
---------------	-------------------

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	7 014 471	7 051 383
Övriga rörelseintäkter		11 262	2 303
Summa rörelseintäkter		7 025 733	7 053 686
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drifts - och fastighetskostnader	3	-5 127 818	-5 443 104
Personalkostnader	4	-222 523	-208 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 169 133	-1 156 445
Summa fastighetskostnader		-6 519 474	-6 808 109
Rörelseresultat		506 259	245 577
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	6	47 574	63 368
Räntekostnader	7	-416 527	-1 110 796
Summa finansiella poster		-368 953	-1 047 428
Resultat efter finansiella poster		137 306	-801 851
Resultat före skatt		137 306	-801 851
Årets resultat		137 306	-801 851

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	171 211 679	172 059 415
Maskiner och inventarier	9	22 820	45 642
Summa materiella anläggningstillgångar		171 234 499	172 105 057
Summa anläggningstillgångar		171 234 499	172 105 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		114 528	2 621
Övriga fordringar		27 158	39 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	229 960	226 778
Summa kortfristiga fordringar		371 646	268 705
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	12 312 721	11 403 019
Summa kassa och bank		12 312 721	11 403 019
Summa omsättningstillgångar		12 684 367	11 671 724
SUMMA TILLGÅNGAR		183 918 866	183 776 781
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		117 862 940	116 832 559
Upplåtelseavgifter		14 542 998	12 653 379
Summa bundet eget kapital		132 405 938	129 485 938
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 291 478	-6 489 627
Årets resultat		137 306	-801 851
Summa fritt eget kapital		-7 154 172	-7 291 478
Summa eget kapital		125 251 766	122 194 460
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	56 523 674	60 034 416
Övriga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		56 538 674	60 049 416
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	264 200	-
Förskott från kunder		-	752
Leverantörsskulder		738 907	434 995
Skatteskulder		4 812	2 036
Övriga skulder		21 049	13 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 099 458	1 081 592
Summa kortfristiga skulder		2 128 426	1 532 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 918 866	183 776 781

Not 1 Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Fastighetsförbättringar	2,5%
-Maskiner och Inventarier	20%
Mark skrivs inte av	

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	4 455 382	4 402 015
Hysesintäkter bostäder	1 711 282	1 776 195
Hysesintäkter lokaler	451 370	480 923
Hysesintäkter garage och p-platser	289 341	285 012
Hysesintäkter förråd	17 119	23 755
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	25 732	15 093
Övriga avgifter och intäkter	64 245	68 390
Summa	7 014 471	7 051 383

Not 3 Drifts - och fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel och städning	517 588	616 408
Löpande reparationer	206 714	462 841
Periodiskt underhåll	940 176	1 188 066
Fjärrvärme	1 668 884	1 577 796
Fastighetsel	150 376	155 371
Vatten	200 594	155 866
Sophämtning	131 143	101 120
Försäkringspremier	69 705	89 268
Kabel-tv och bredband	90 809	91 212
Tomträttsavgäld	466 900	466 900
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	208 620	202 698
Revisionsarvoden	18 881	17 881
Kameral förvaltning (avtal)	122 695	119 721
Mäklarprovision	26 100	25 900
Övriga förvaltningskostnader	48 011	39 329
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 277	28 281
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 271	17 564
Juridik	184 736	55 568
Bankavgifter	5 088	5 073
Övriga kostnader	34 250	26 241
Summa	5 127 818	5 443 104

Specificering löpande reparationer

Bostäder	72 006	232 375
Gemensamma utrymmen	37 059	13 190
Hiss	1 850	-
Installationer	84 882	7 916
Fasad	7 776	209 360
Garage	3 141	-
Summa	206 714	462 841

Specificering periodiskt underhåll

Material	6 250	10 538
Bostäder	72 404	192 324
Gemensamma utrymmen	21 612	18 466
Hiss	-	37 500
Installationer	690 446	711 411
Markytor	80 655	65 425
Fasad	30 121	40 349
Garage	38 688	112 053
Summa	940 176	1 188 066

Not 4 Personalkostnader och styrelsearvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	177 000	165 000
Sociala avgifter	45 523	43 560
Summa	222 523	208 560

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	820 654	820 654
Fastighetsförbättringar	325 657	312 970
Inventarier, verktyg och installationer	22 822	22 821
Summa	1 169 133	1 156 445

Not 6 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut (SBAB)	45 854	61 813
Övriga ränteintäkter	1 720	1 555
Summa	47 574	63 368

Not 7 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	416 417	1 110 796
Övriga räntekostnader	110	-
Summa	416 527	1 110 796

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	176 883 381	176 312 680
-Årets investeringar	298 575	570 701
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	177 181 956	176 883 381
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 823 966	-3 690 342
-Årets avskrivningar	-1 146 311	-1 133 624
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 970 277	-4 823 966
Redovisat värde vid årets slut	171 211 679	172 059 415
Taxeringsvärde byggnad	72 281 000	72 281 000
Taxeringsvärde mark	49 012 000	49 012 000
Summa	121 293 000	121 293 000
Taxeringsvärde bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde lokaler	4 293 000	4 293 000
Summa	121 293 000	121 293 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	114 107	114 107
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	114 107	114 107
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-68 465	-45 644
-Årets avskrivning	-22 822	-22 821
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 287	-68 465
Redovisat värde vid årets slut	22 820	45 642

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	59 389	57 827
Kameral förvaltning	32 475	30 674
Tomträttsavgäld	116 725	116 725
Kabel-tv och bredband	21 371	21 552
Summa	229 960	226 778

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	2 309 953	1 341 206
SBAB	10 002 768	10 061 813
Summa	12 312 721	11 403 019

Not 12 Skulder till kreditinstitut

SBAB Lånenr	Räntesats % 2017-12-31	Räntesats % 2016-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
22435531	0,67%	0,76%	2018-11-09	14 409 875	14 482 715
22435663	0,56%	0,72%	2018-12-05	18 409 875	18 482 715
22435671	0,56%	0,72%	2018-12-05	18 482 715	18 550 000
22435698	0,56%	0,77%	2018-12-05	5 485 409	8 518 986
Summa				56 787 874	60 034 416
Avgår kortfristig del				-264 200	-
Varav långfristig del				56 523 674	60 034 416

Föreningen har under 2017 gjort en extra amortering på sin låneskuld med 3 000 000 kr i samband med en lägenhetsförsäljning.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	64 200 000	64 200 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	673 790	560 608
Upplupen ränta	82 086	183 389
Fjärrvärme	246 123	255 205
Fastighetsel	21 405	25 233
Teknisk förvaltning	32 731	24 907
Sophantering	10 448	-
Revisionsarvode	20 625	20 750
Årsredovisning	12 250	11 500
Summa	1 099 458	1 081 592

Brf Stockholm Grimskär 1

769621-7053

Underskrifter

Stockholm, den

Alina Kucharczyk Niedzwiecka

Jonatan Henriksson

Yvonne Engblom

Eric Backlund

Oskar Lind

Min revisionsberättelse har lämnats den

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor