

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 129-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 153480 byte

Hashvärde SHA256:

52f571ee3d1e1a3395528b8ddad3f9e5ddca7bd7c2166be42deec0338b9913ca

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

Signerat av 5:

TORBJÖRN WALKER LARSSON

Signerat med BankID 2023-05-16 12:15 Ref: 9910cb33-ad67-467a-8ef3-0eb69ed86ef7

MAGNUS TIDBLOM

Signerat med BankID 2023-05-16 12:48 Ref: d58f2d65-5b0d-4914-a19b-2fd92c5e156c

Maria Karolina Lundén Hultström

Signerat med BankID 2023-05-16 16:00 Ref: e348819c-d231-459e-a599-04d48e750a15

SARAH BESKOW

Signerat med BankID 2023-05-19 13:43 Ref: 64b1ad09-4f1f-41ef-8720-0f8b5e6d131f

Helena Källander

Signerat med BankID 2023-05-20 10:26 Ref: 36834f12-cf74-4d1c-b860-642fcf0fce42

Årsredovisning

för

BRF Grinden 98

769603-6578

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grinden 98, organisationsnummer 769603-6578 med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Grinden 20 för att bereda bostäder åt sina medlemmar samt uthyrning av bostäder och lokaler.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1998 och förvärvade fastigheten 2009. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009 och nuvarande stadgar 2019 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening med säte i Stockholm.

Allmänt om fastigheten

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

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 571 kvadratmeter, varav 2230 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 111 kvm utgör hyresrättsyta och 230 kvm utgör lokalyta.

Föreningens uppdaterade underhållsplan togs fram i mars 2018, där framtida reparationsbehov finns beskrivna.

Uppvärmning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral.

Ventilation, FTX dvs fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning i bostäder

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning

1 rok: 11 lägenheter

2 rok: 12 lägenheter

3 rok: 7 lägenheter

4 rok: 7 lägenheter

I lokalerna bedrevs följande verksamheter:

Fabrique Stockholm II AB 60

Munters korvbar (Hokaido tom sep-22) 87

Munters korvbar, kontor i källare 14

Forex Bank 83

Coop Daglivs skyltplats 7

Clear Channel skyltplats 6

Net4mobility basstation och antenn. Tak.

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.

- Sotning Eldstäder	2022
- Ny pump till expansionskärl	2022
- Nytt ställdon undercentral	2022
- OVK	2022
- Takarbeten besiktning/reparation	2022
- Brandsäkerhetskontroll	2022
- Stamspolning	2022
- Ny vattenpump	2021
- Fönstren i de två äldsta vindslägenheterna totalrenoverades Lgh 877,890.	2021
- Renovering entrédörrsparti port 83 och nya laminerade glas. Ny belysning	2021
- Energideklaration	2020
- Trapphusrenovering ytskikt. Ny belysning och skyltar	2019
- Tre nya vindslägenheter byggdes	2018
- Nytt badrum hyresrätt lgh 888	2018
- Målning av fönster de tre nya vindslägenheterna	2018
- Tak säkerhet	2018
- Nya säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter	2018
- Nya hissar i båda trapphusen	2017/2018
- 13 nya lägenheter byggdes på plan 1 fd kontorsyta	2017
- Nya Troax förråd i källaren	2017
- Takvärme (Dimson)	2017
- Ny FTX ventilationsanläggning	2017
- OVK	2017
- Rengöring av ventilationssystem	2017
- En tredje tvättmaskin inköptes och ytterligare 1 torkskåp	2017
- Renovering av gårdsbjälkslag	2011
- Ny fjärrvärmeanläggning	2011
- Fasadrenovering mot gård	2012
- Fönstermålning mot gård	2012
- Stamspolning	2013
- Nytt larm och låssystem	2014
- Elslingor i takrännor och stuprännor	2014
- OVK	2014
- Takmålning och renovering gesimsrännor	2010/2011
- Fasadrenovering mot gata	2010/2011
- Fönstermålning gatsidor samt nya tätningslister	2010
- Två nya tvättmaskiner samt torkskåp	2009

Förvaltning och övriga uppdrag

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB tom 22-12-31
Trappstädning/entrémattor	SIMH AB
Ventilation	Skorstensbolaget AB
Hissar (skötsel och drift)	Sankt Eriks hiss AB
Hissar (besiktning)	Hissbesiktningar i Sverige AB
Takskottning	Jonassons plåt och tak AB
Kabel TV, Internet	Tele2 AB
Hushållssopor	Stockholm vatten och avfall
Fettavskiljare (till två lokaler)	Stockholm vatten och avfall
Källsortering	PreZero
Larm, passersystem	Certego

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.

Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning ,sk AirBnB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter i föreningen är 36

Medlemmar vid räkenskapsårets början var 55

Överlåtelser under året: 5

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2

Avgående medlemmar under räkenskapsåret var 9

Nya medlemmar under räkenskapsåret var 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54

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

Styrelsen

Styrelsen har under år 2022 haft följande sammansättning:

Helena Källander	Ordförande	Nyval 2 år
Karolina Hultström	Ledamot	Omval 1 år
Torbjörn Walker Larsson	Ledamot	Nyval 2 år
Magnus Tidblom	Ledamot	Omval 1 år
Annika Lindblom	Suppleant	Nyval 1 år

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening. Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Sarah Beskow, Internrevisor

Valberedning

Jan Hallenberg och Nici Grufman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för året 2022 är -511 998 kr, jämfört med föregående årsresultat på -282 680 kr. Skillnaden i resultatet hänför sig främst till ökade räntekostnader på finansiella lån kopplat till omvärldsfaktorer, samt ökade reparationskostnader. Föregående år erhöll även föreningen en försäkringsersättning som minskat de övriga intäkterna år 2022.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att förbättra föreningens ekonomi. En större genomgång har gjorts av leverantörsavtal samt också avtal med medlemmar och hyresgäster. Detta har föranlett uppsägningar samt ändringar vid förnyelse av avtal. Munters Korvbar har övertagit restauranglokalen från Hokkaido på gatuplan. Munters hyr även kontor i källaren. Två av föreningens finansiella lån har under året lagts om.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under året 2022.

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 1 519 SEK per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 707	1 695	1 412	1 662
Resultat efter finansiella poster	-512	-283	-912	-1 128
Soliditet (%)	78	78	78	78
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	138	138	138	138
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 625	6 677	6 714	6 938
Räntekänslighet (%) *	9	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	217	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster(Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättyta av föreningen fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintänkterna med denna procentsats

Energikostnad per kvm totalyta (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till kvm totalyta.

Sparande per kvm totalyta(kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

*Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 036 025	10 744 917	1 132 090	-20 018 086	-282 680	56 612 266
Disp av föreg års resultat				-282 680	282 680	0
Förändring under året			147 063	-147 063	-511 998	-511 998
Belopp vid årets utgång	65 036 025	10 744 917	1 279 153	-20 447 829	-511 998	56 100 268

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-20 447 829
årets förlust	-511 998
	-20 959 827

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	12 500
i ny räkning överföres	-20 972 327
	-20 959 827

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 707 707	1 695 727
Övriga rörelseintäkter	2	21 078	52 139
Summa rörelseintäkter		1 728 785	1 747 866
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-853 078	-742 834
Driftskostnader	4	-544 220	-505 610
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-88 008	-158 414
Personalkostnader	6	-44 152	-38 153
Avskrivningar	7	-504 715	-504 715
Summa rörelsekostnader		-2 034 174	-1 949 726
Rörelseresultat		-305 389	-201 860
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 708	-80 820
Summa finansiella poster		-206 609	-80 820
Resultat efter finansiella poster		-511 998	-282 680
Årets resultat		-511 998	-282 680

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	70 257 007	70 761 722
Summa materiella anläggningstillgångar		70 257 007	70 761 722
Summa anläggningstillgångar		70 257 007	70 761 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		280 278	545 396
Övriga fordringar		139 819	70 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 208	120 439
Summa kortfristiga fordringar		541 305	735 893
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 140 019	1 317 701
Summa kassa och bank		1 140 019	1 317 701
Summa omsättningstillgångar		1 681 324	2 053 594
SUMMA TILLGÅNGAR		71 938 331	72 815 316

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

75 780 942

75 780 942

Fond för yttre underhåll

1 279 153

1 132 090

Summa bundet eget kapital

77 060 095

76 913 032

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-20 447 829

-20 018 086

Årets resultat

-511 998

-282 680

Summa ansamlad förlust

-20 959 827

-20 300 766

Summa eget kapital

56 100 268

56 612 266

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

14 775 000

14 890 000

Leverantörsskulder

110 446

207 058

Övriga skulder

237 679

98 139

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

714 938

1 007 853

Summa kortfristiga skulder

15 838 063

16 203 050

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 938 331

72 815 316

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-511 998	-282 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	504 715	504 715
Betald skatt	-18 169	1 140

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-25 452 223 175

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	265 118	-545 396
Förändring av kortfristiga fordringar	-52 361	8 668
Förändring av leverantörsskulder	-96 612	-32 091
Förändring av kortfristiga skulder	-153 375	690 781

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-62 682 345 137

Finansieringsverksamheten

Amortering	-115 000	-110 000
------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-115 000 -110 000

Årets kassaflöde

-177 682 235 137

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 317 701	1 082 564
Likvida medel vid årets slut	1 140 019	1 317 701

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 underhållsplanen. 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 lokalhyresgästen 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

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	307 291	307 291
Hyror bostäder	161 873	158 632
Hyror lokaler	402 000	433 659
Hyra lokal m moms	730 639	688 890
Fast.skatt m moms	59 343	57 541
Fast.skatt ej moms	37 099	37 099
Värmetillägg m moms	9 461	12 615
Öresutjämning	1	0
	1 707 707	1 695 727

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 200	4 522
Övriga ersättningar och intäkter	12 878	10 000
Öresutjämning	0	0
Ersättning andrahandsuthyrning	0	397
Försäkringsersättning	0	37 220
	21 078	52 139

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	-240 303	-191 343
El	-157 692	-111 843
Värme	-322 262	-328 553
Vatten och avlopp	-77 254	-66 821
Sophämtning/renhållning	-25 202	-21 328
Källsortering	-30 364	-22 946
Öresutjämning	-1	0
	-853 078	-742 834

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-58 505	-53 934
Hisservice	-8 125	-4 682
Övriga fastighetskostnader	-57 481	-20 121
Fastighetsförsäkring	-66 835	-66 688
Kabel-tv	-66 146	-57 930
Bredband	-49 428	-49 308
Stokab	-10 328	-10 328
Fastighetsskötsel	-68 794	-67 015
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-150 562	-150 082
Snöröjning	-8 017	-27 867
Fettavskiljning	0	2 344
Öresutjämning	1	1
	-544 220	-505 610

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Telefon	-4 558	-12 482
Revisionsarvoden	0	-22 500
Rådgivning	-12 888	-47 600
Fastighetsförvaltning	-57 363	-55 791
Möteskostnader	0	-12 500
Bankkostnader	-3 261	-2 632
Föreningsavgift	-5 134	-5 034
Förändring res revisionsarvode	155	125
Övriga externa kostnader	-4 960	0
Öresutjämning	1	0
	-88 008	-158 414

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	-36 000	-30 000
Lagstadgade sociala avgifter	-8 152	-8 153
	-44 152	-38 153

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-504 715	-504 715
	-504 715	-504 715

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	75 263 602	75 263 602
Utgående anskaffningsvärde	75 263 602	75 263 602
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 501 880	-3 997 165
Årets avskrivningar enligt plan	-504 715	-504 715
Utgående avskrivning enligt plan	-5 006 595	-4 501 880
Planenligt restvärde vid årets slut	70 257 007	70 761 722
Härav mark:	24 792 040	24 792 040
Taxeringsvärde		
Byggnad	40 200 000	37 600 000
Mark	77 084 000	63 864 000
	117 284 000	101 464 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	108 000 000	92 000 000
Lokaler	9 284 000	9 464 000
	117 284 000	101 464 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	2,325	2023-01-04	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	3,380	2023-09-01	1 995 000	2 000 000
Stadshypotek AB	3,298	2023-12-21	10 780 000	10 890 000
			14 775 000	14 890 000
Kortfristig skuld :			14 775 000	14 890 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Avtal om Rondering, Antonsson & Oskarsson
- Föreningens tredje banklån lades om i januari och de två tidigare lånen kommer att omförhandlas igen under andra halvan av året
- Stockholms stad har gett ett reducerat och villkorat bygglov till balkonger
- Styrelsen följer nogsamt den ekonomiska utvecklingen och kommer se över en avgiftshöjning under hösten.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	32 600 000 32 600 000	32 600 000 32 600 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2023

Torbjörn Walker Larsson
Ledamot

Maria Karolina Hultström
Ledamot

Helena Anna Källander
Ordförande

Magnus Tidblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sarah Beskow
Intern Revisor