

Årsredovisning för
Brf Stockholm Grimskär nr 1
769621-7053

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2018.

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 Protector Försäkring. 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 22 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 | Tvätt, grovtvätt samt torkning |
| Miljöstugor | Avfallssortering |

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Bredablick Förvaltning AB tillsammans med styrelsen för räkenskapsåret 2018.

Allmän information

Föreningens styrelse har varit mycket aktiv under 2018 och en stor del av tiden har lagts på uppdatering av underhållsplan och genomförande av ett antal större renoveringsprojekt. Vid dessa projekt, samt i det löpande arbetet, har vi haft flera boende som hjälp till med olika uppgifter vid behov. Detta är både trevligt och ekonomiskt fördelaktigt och bidrar till god stämning mellan de boende.

Ytterligare ett fokusområde har varit att arbeta mer aktivt med föreningens ekonomi. I samarbete med tekniska resp. ekonomiska förvaltaren har vi hittat arbetssätt som ger styrelsen bättre insikt i löpande kostnader och prognoser. Tack vare detta, samt genom den uppdaterade underhållsplanen, har föreningen bl.a. kunnat genomföra en större amortering och planera in underhållsåtgärder med större säkerhet.

Sedan årsskiftet 2017/2018 har föreningen en ny fastighetsförvaltare. Bytet av förvaltare har till största delen fungerat bra samtidigt som det inneburit en del nya rutiner. På det stora hela har förändringen varit positiv och bl.a. inneburit att styrelsen behövt ta fram ny dokumentation för sådant som tidigare varit personberoende. Föreningen har ställt höga krav på kostnadseffektivitet och god kommunikation från förvaltarens sida och detta kommer att vara i fortsatt fokus under de kommande åren.

Ett antal lokaler har fått nya hyresgäster vilket har givit ett tillskott i föreningens ekonomi. Arbetet med utredning av möjligheterna att inreda lägenheter i källarplan kommer att fortsätta under 2019. Två städdagar har också genomförts under året; i april resp. oktober.

I maj 2018 valdes Oskar Lind till ny ordförande efter att Enar Warfvinge avgick tidigare under året. I övrigt har styrelsens sammansättning varit oförändrad.

Byggnadens tekniska status

Föreningens fastigheter är idag ca 70 år vilket betyder att de tekniska system som ännu inte är renoverade har behov av åtgärder. De stora åtgärder som utförts under tidigare år är bland annat stambyte ovan källaren, byte av stigarledningar till lägenheter, renovering av fönster, byte av värmekulvert och byte av garageportar. Föreningen kommer att de närmaste åren behöva genomföra stambyte av avlopp och dagvattenrör i källaren, byta kallvattenrör i galvaniserat stål och byta elinstallationer i offentliga utrymmen.

Vi har under 2018-2019 prioriterat vårt värmesystem bland annat på grund av att värme är en mycket stor kostnad. Under 2019-2020 kommer vi att fokusera extra på våra stammar i källaren som är i behov av renovering. Styrelsen ska även långsiktigt verka för att konvertera lokaler till lägenheter men detta kräver en ändring av gällande detaljplan och kommer därför ta tid att åstadkomma.

Övriga åtgärder

Under 2018 genomfördes en intresseundersökning kring festlokal. Majoriteten av de svarande var inte intresserade av att en sådan tillhandahålls av föreningen. I samma enkät undersöktes också behovet av fler platser för barnvagnar och utökning av barnvagnsförråd. Föreningen ämnar bygga ut två av förråden och kontakt har tagits med entreprenören. Andra projekt har fått företrädare under året men arbetet bör kunna genomföras under 2019.

Föreningen har varit i kontakt med två bilpooler för att undersöka om det finns förutsättningar att hyra ut en plats till någon av dessa. Ingen överenskommelse har kunnat nås men kontakten kommer att bibehållas under 2019.

Föreningen har tagit in offerter från två entreprenörer gällande laddplatser för elbilar. Fastigheternas elsystem har under hösten inspekterats och lämpliga placeringar för laddboxar har tagits fram. Det finns goda förutsättningar att kunna genomföra detta men på grund av andra projekt kunde arbetet inte påbörjas under 2018.

På stämman för året beslutades om en ny policy för andrahandsuthyrning. Enligt denna policy får uthyrning inte ske om det enbart är för ekonomisk vinning. Uthyrningsperioden måste vara mellan 3 månader och 1 år. Policyn har publicerats på föreningens hemsida

Föreningens ekonomi

Under 2018 har fokus varit att säkerställa god ekonomisk planering av framtida underhåll. Detta arbete har resulterat i en reviderad underhållsplan samt ett nytt arbetssätt för löpande prognosarbete under året.

Fokus har även varit att sänka föreningens uppvärmningskostnader där flera åtgärder är genomförda och kommer att fortgå under kommande år.

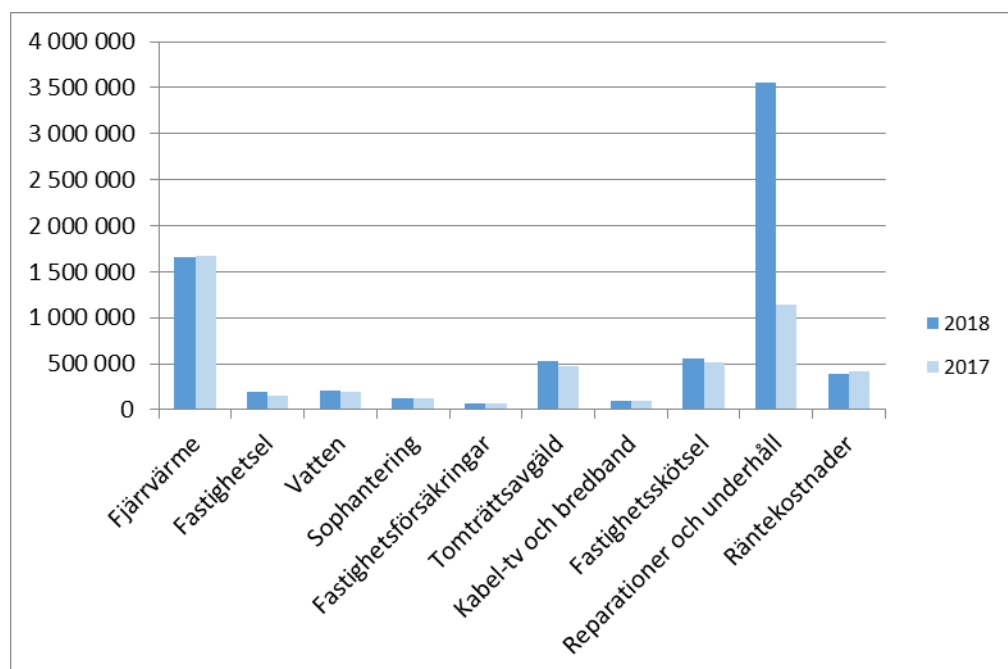
Med anledning av den reviderade underhållsplanen samt fördröjningen av byggnationen av ettor i källarplan så har föreningen genomfört en extra amortering på 7 000 000 kronor. Amortering sänker den negativa ränteskillnaden mellan föreningens räntekostnader och ränteintäkter. Dessutom minskas risken för ekonomisk påverkan till följd av framtida räntehöjningar.

Den totala amorteringen under året uppgick till totalt 7 266 899 kronor. Beslut har även tagits att öka den årliga amorteringen på föreningens lån till 1% från tidigare 0,5%. Detta leder till att föreningens totala skuldsättning minskar i en högre takt och att medlemmarnas avgifter i större utsträckning går till minskning av föreningens lån.

Den totala kostnadsbilden för föreningens återkommande kostnader såsom värme, el och vatten har inte förändrats avsevärt under 2018. Den största förändringen avser den tidigare annonserade höjningen av tomträttsavgälden (föreningens avgift för hyra av mark) som fram till år 2022 kommer höjas med 100%.

Kostnaden för reparationer och underhåll har enligt plan varit höga och inneburit att föreningen gjort ett uttag från den framtida underhållsfonden. Detta har även medfört att föreningen gör ett negativt resultat för verksamhetsåret 2018.

Fördelning av väsentliga kostnader:



Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Fortsättning av planeringen av byggnation av ettor
- Två städdagar, inklusive korvgrillning
- Renovering av värmesystem hus A och C
Under hösten 2018 genomfördes en stor renovering av värmesystemet på Söderarmsvägen och Fyrskepsvägen. Detta omfattade bland annat följande åtgärder: undercentral kalibrerades, avluftare installerades, justerbara stamventiler installerades till alla stigarledningar och samtliga radiatortermostater byttes mot nya samt justerades in.
- Förberedelser inför stambyte av källare
Filmning och kontroll av rör har gjorts i alla huskroppar under hösten 2018.
- Renovering av källarförråd
Efter avloppsläcka renoverades under våren 2018 källarförråd på Söderarmsvägen 2-4. Väggar målades och förrådsväggar i trä ersattes med gallerväggar i stål.
- Elrenovering hus A, Söderarmsvägen
Elinstallationer i trapphus från 1948 har bytts och armaturer har ersatts med nya LED-armaturer med rörelsesensor. Under våren gjordes 3 provtrapphus för att hitta rätt armatur och bestämma ljus. Under vintern justerades sedan ljusstyrkan och resterande trapphus i hus A fick nya armaturer. Projektet kommer senare att fortsätta med trapphusen på Huvudskärsvägen och Fyrskepsvägen.
- Byte av galvaniserade stålrör
Efter att arbetet med bytet av avloppskulverten avslutades fortsattes arbete med byta av de galvaniserade stålrören för kallvatten fram till vattenmätaren i hus A. Dessa rör kommer under olika etapper behöva bytas de närmaste åren.
- Ommålning av trapphus
De kommande åren kommer flera trapphus att renoveras på grund utav eftersatt underhåll. Inför detta arbete genomfördes en provrenovering på Söderarmsvägen 18 och 22 efter att elrenovering utförts.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

- Byte av hiss
Föreningen planerar under våren 2019 att byta ut hissen på Söderarmsvägen 22 pga. höga underhållskostnader för nuvarande äldre modell samt ökade säkerhetskrav. Upphandling av entreprenör med hjälp av hisskonsult är utförd och arbetet beräknas vara klart under första halvan av 2019.
- Renovering av värmesystem hus B, Huvudskärsvägen
Samma åtgärd som utförts på hus A och C planeras under våren 2019.
- Stambyte av avlopp och dagvattenrör i källare
Under våren 2019 kommer en projektledare att upphandlas. Tillsammans med projektledaren kommer vi att ta fram en entreprenör som kan rusta upp våra rör i källarna. Totalt består våra tre hus av fem olika avloppssystem som vi planerar att åtgärda i ett lämpligt antal etapper. De delar med mest omfattande behov först kommer att utföras först. Detta projekt ser styrelsen som extra prioriterat eftersom eftersatta stammar bl.a. riskerar att orsaka skador på fastigheten. Vi hoppas kunna starta med stambytet under senare delen av 2019.
- Städdagar där vi hoppas på ett högre deltagande än tidigare år

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 9 överlåtits.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid årets slut – 154.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och i enlighet med den policy som beslutades på årsstämman 2018.

Under året har tre ansökningar om andrahandsuthyrning inkommit.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

| Namn | Uppdrag |
|------------------------------|------------|
| Oskar Lind | Ordförande |
| Alina Kucharczyk Niedzwiecka | Ledamot |
| Yvonne Engblom | Ledamot |
| Eric Backlund | Ledamot |
| Oskar Lind | Ledamot |
| Jonatan Henriksson | Ledamot |
| Rein Matson | Ledamot |
| Gunilla Farell | Suppleant |
| Johanna Öqvist | Suppleant |

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

Styrelsen har under året avhållit 12 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 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Nettoomsättning | 7 305 808 | 7 014 471 | 7 051 383 | 6 867 043 | 6 856 509 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 925 809 | 137 306 | -801 851 | -126 544 | -3 049 525 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta* | 704 | 681 | 673 | 524 | 495 |
| Lån/kvm totalyta | 5 345 | 6 130 | 6 480 | 6 930 | 6 930 |
| Soliditet %** | 70 | 68 | 66 | 65 | 64 |

*Nyckeltalet stämmer inte riktigt 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 nyckeltalet 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 | 117 862 940 | 14 542 998 | - | -7 291 478 | 137 306 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 475 447 | -475 447 | |
| Uttag från underhållsfond | | | -475 447 | 475 447 | |
| Föregående års resultat | | | | 137 306 | -137 306 |
| Årets resultat | | | | | -1 925 809 |
| Belopp vid årets utgång | 117 862 940 | 14 542 998 | - | -7 154 172 | -1 925 809 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| Balanserat resultat | -7 154 172 |
| Årets resultat | -1 925 809 |
| Totalt | -9 079 981 |
| Disponeras så att: | |
| Avsättning till yttre underhållsfond enl. underhållsplan | 1 210 909 |
| Uttag från yttre underhållsfond (årets resultat) | -1 210 909 |
| Balanseras i ny räkning | -9 079 981 |
| Totalt | -9 079 981 |

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> | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 7 305 808 | 7 014 471 |
| Övriga rörelseintäkter | | 96 416 | 11 262 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 402 224 | 7 025 733 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drifts - och fastighetskostnader | 3 | -7 569 796 | -5 127 818 |
| Personalkostnader | 4 | -231 107 | -222 523 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -1 171 867 | -1 169 133 |
| Summa fastighetskostnader | | -8 972 770 | -6 519 474 |
| Rörelseresultat | | -1 570 546 | 506 259 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | 6 | 38 167 | 47 574 |
| Räntekostnader | 7 | -393 430 | -416 527 |
| Summa finansiella poster | | -355 263 | -368 953 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 925 809 | 137 306 |
| Resultat före skatt | | -1 925 809 | 137 306 |
| Årets resultat | | -1 925 809 | 137 306 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 170 315 701 | 171 211 679 |
| Maskiner och inventarier | 9 | - | 22 820 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 170 315 701 | 171 234 499 |
| Summa anläggningstillgångar | | 170 315 701 | 171 234 499 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 115 040 | 114 528 |
| Övriga fordringar | | 68 798 | 27 158 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 347 467 | 229 960 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 531 305 | 371 646 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 11 | 4 464 657 | 12 312 721 |
| Summa kassa och bank | | 4 464 657 | 12 312 721 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 995 962 | 12 684 367 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 175 311 663 | 183 918 866 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 117 862 940 | 117 862 940 |
| Upplåtelseavgifter | | 14 542 998 | 14 542 998 |
| Summa bundet eget kapital | | 132 405 938 | 132 405 938 |
| Fritt eget kapital/ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -7 154 172 | -7 291 478 |
| Årets resultat | | -1 925 809 | 137 306 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 079 981 | -7 154 172 |
| Summa eget kapital | | 123 325 957 | 125 251 766 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 49 246 083 | 56 523 674 |
| Övriga skulder | | 15 000 | 15 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 49 261 083 | 56 538 674 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 12 | 274 892 | 264 200 |
| Leverantörsskulder | | 1 405 978 | 738 907 |
| Skatteskulder | | 7 584 | 4 812 |
| Övriga skulder | | 10 643 | 21 049 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 1 025 526 | 1 099 458 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 724 623 | 2 128 426 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 175 311 663 | 183 918 866 |

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

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 605 194 | 4 455 382 |
| Hysesintäkter bostäder | 1 705 760 | 1 711 282 |
| Hysesintäkter lokaler | 478 435 | 451 370 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 413 922 | 289 341 |
| Hysesintäkter förråd | 16 676 | 17 119 |
| Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter | 24 649 | 25 732 |
| Övriga avgifter och intäkter | 61 172 | 64 245 |
| Summa | 7 305 808 | 7 014 471 |

Not 3 Drifts - och fastighetskostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 559 056 | 517 588 |
| Löpande reparationer | 559 759 | 206 714 |
| Periodiskt underhåll | 2 989 861 | 940 176 |
| Fjärrvärme | 1 655 372 | 1 668 884 |
| Fastighetsel | 188 440 | 150 376 |
| Vatten | 213 976 | 200 594 |
| Sophämtning | 121 331 | 131 143 |
| Försäkringspremier | 72 811 | 69 705 |
| Kabel-tv och bredband | 90 285 | 90 809 |
| Tomträttsavgäld | 531 100 | 466 900 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 211 392 | 208 620 |
| Revisionsarvoden | 22 841 | 18 881 |
| Kameral förvaltning (avtal) | 133 025 | 122 695 |
| Mäklarprovision | - | 26 100 |
| Övriga förvaltningskostnader | 60 733 | 48 011 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 16 490 | 28 277 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 15 822 | 8 271 |
| Juridik | 95 772 | 184 736 |
| Bankavgifter | 5 002 | 5 088 |
| Övriga kostnader | 26 728 | 34 250 |
| Summa | 7 569 796 | 5 127 818 |

Specificering löpande reparationer

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Bostäder | 277 690 | 72 006 |
| Gemensamma utrymmen | 196 360 | 37 059 |
| Hiss | 29 791 | 1 850 |
| Installationer | 36 807 | 84 882 |
| Fasad | - | 7 776 |
| Markytor | 10 348 | - |
| Garage | 8 763 | 3 141 |
| Summa | 559 759 | 206 714 |

Specificering periodiskt underhåll

| | | |
|---------------------|------------------|----------------|
| Material | - | 6 250 |
| Bostäder | 11 625 | 72 404 |
| Gemensamma utrymmen | 138 232 | 21 612 |
| Hiss | 15 450 | - |
| Installationer | 2 793 535 | 690 446 |
| Markytor | 2 901 | 80 655 |
| Fasad | - | 30 121 |
| Garage | 28 118 | 38 688 |
| Summa | 2 989 861 | 940 176 |

Not 4 Personalkostnader och styrelsearvoden

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Styrelsearvoden | 179 200 | 177 000 |
| Sociala avgifter | 51 907 | 45 523 |
| Summa | 231 107 | 222 523 |

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Byggnader | 820 654 | 820 654 |
| Fastighetsförbättringar | 328 393 | 325 657 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 22 820 | 22 822 |
| Summa | 1 171 867 | 1 169 133 |

Not 6 Ränteintäkter

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ränteintäkter från kreditinstitut (SBAB) | 32 732 | 45 854 |
| Övriga ränteintäkter | 5 435 | 1 720 |
| Summa | 38 167 | 47 574 |

Not 7 Räntekostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | 393 430 | 416 417 |
| Övriga räntekostnader | - | 110 |
| Summa | 393 430 | 416 527 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| -Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden | 177 181 956 | 176 883 381 |
| -Årets investeringar | 253 069 | 298 575 |
| -Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden | 177 435 025 | 177 181 956 |
| -Ingående ackumulerade avskrivningar | -5 970 277 | -4 823 966 |
| -Årets avskrivningar | -1 149 047 | -1 146 311 |
| -Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 119 324 | -5 970 277 |
| Redovisat värde vid årets slut | 170 315 701 | 171 211 679 |
| 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

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| -Ingående ackumulerat anskaffningsvärden | 114 107 | 114 107 |
| -Årets anskaffningar | - | - |
| -Utgående ackumulerat anskaffningsvärden | 114 107 | 114 107 |
| -Ingående ackumulerade avskrivningar | -91 287 | -68 465 |
| -Årets avskrivning | -22 820 | -22 822 |
| -Utgående ackumulerade avskrivningar | -114 107 | -91 287 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 22 820 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsförsäkring | 67 110 | 59 389 |
| Kameral förvaltning | 35 067 | 32 475 |
| Teknisk förvaltning | 42 805 | - |
| Tomträttsavgäld | 180 925 | 116 725 |
| Kabel-tv och bredband | 21 560 | 21 371 |
| Summa | 347 467 | 229 960 |

Not 11 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank | 1 429 158 | 2 309 953 |
| SBAB | 3 035 499 | 10 002 768 |
| Summa | 4 464 657 | 12 312 721 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| SBAB Lånenr | Räntesats % 2018-12-31 | Räntesats % 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 22435531 | 0,58 | 0,67 | 2019-11-11 | 14 331 021 | 14 409 875 |
| 22435663 | 0,72 | 0,56 | 2019-12-05 | 14 831 021 | 18 409 875 |
| 22435671 | 0,72 | 0,56 | 2019-12-05 | 14 909 875 | 18 482 715 |
| 22435698 | 0,72 | 0,56 | 2019-12-05 | 5 449 058 | 5 485 409 |
| Summa | | | | 49 520 975 | 56 787 874 |
| Avgår kortfristig del | | | | -274 892 | -264 200 |
| Varav långfristig del | | | | 49 246 083 | 56 523 674 |

Föreningen har under 2018 gjort en extra amortering på sin låneskuld med 7 000 000 kr.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 64 200 000 | 64 200 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 627 080 | 673 790 |
| Upplupen ränta | 69 989 | 82 086 |
| Fjärrvärme | 223 226 | 246 123 |
| Fastighetsel | 25 949 | 21 405 |
| Teknisk förvaltning | 32 744 | 32 731 |
| Sophantering | 8 663 | 10 448 |
| Revisionsarvode | 21 875 | 20 625 |
| Årsredovisning | 16 000 | 12 250 |
| Summa | 1 025 526 | 1 099 458 |

Brf Stockholm Grimskär 1

769621-7053

Underskrifter

Stockholm, den

Eric Backlund

Oskar Lind

Rein Matsson

Yvonne Engblom

Alina Kucharczyk Niedzwiecka

Jonatan Henriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor