

Årsredovisning

för

BRF Grisslan

769613-4415

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för BRF Grisslan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Grisslan registrerades hos Bolagsverket 2005-11-21.

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Apeln 9. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten sedan den 27 juni 2006. Den totala ytan är 2 718 kvm varav 1 703 kvm avser bostadsrättslägenheter.

Av föreningens 27 bostadslägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 24 medlemmar.

I föreningen finns 11 lokaler upplåtna med hyresrätt. Av dessa är två kontorslokaler/behandlingsrum i bottenvåningen, ett är behandlingsrum i källarvåningen och resterande är förrådslokaler i källarvåningen. I och med att större delen av intäkterna kommer från uthyrning av lokaler så klassas föreningen som en oäkta bostadsrättsförening.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisor vald av föreningen är Ole Deurell, Parameter Revision.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Botema Fastighets AB. Fastighetsskötsel, jourverksamhet, in- och utvändigt städning har utförts av Nylén Byggnads AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Styrelsen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Uthyrningsverksamhet

Föreningen har en hyresgäst till de två lokaler som utgör entréplanet, samt behandlingsrum i källarplan, Diagnostiskt Centrum Hud som är en läkarcentral specialiserad på hudsjukdomar. Deras hyreskontrakt omförhandlades under 2018, med förnyad löptid på 5 år fr.o.m. 1 januari 2019. I källarplan hyrs förråd ut till externa hyresgäster, företrädesvis butiker i närområdet.

Avgifter

Från och med januari 2019 sänktes avgifterna med 25%. I takt med att fortsatta utvecklingsåtgärder skapar positiva effekter på föreningens ekonomi, så finns en långsiktig ambition att genomföra ytterligare avgiftssänkningar.

Fastighetsunderhåll

Större förbättrings- och underhållsåtgärder som genomförts respektive planeras:

Planerat underhåll

Åtgärd	Kostnad	Tid
Förbättring av gården	150.000 kr	2020
OVK (pågående)	300.000 kr	2020 - 2021
Genomgång och spolning av avloppsstammar	100.000 kr	2021
Ombyggnation av soprum	200.000 kr	2022
Omläggning av yttertak	Ej fastställd	Ej tidsbestämt
Ombyggnad av lägenhetsförråd	Ej fastställd	Ej tidsbestämt

Historiskt underhåll

Åtgärd	Kostnad	Tid
Byte av fönster	3.900.000 kr	2020
Förbättring av takterrasser	200.000 kr	2020
Byte av radiatorventiler	300.000 kr	2020
Ny belysning på gård och i trapphus	100.000 kr	2019
Byte av avloppsstammar i källarplan	500.000 kr	2018
Byte av entréport	250.000 kr	2018
Renovering av fasad på södra gaveln	700.000 kr	2017
Renovering av hiss	500.000 kr	2016
Byte av avloppsstammar under gården	250.000 kr	2015
Byte av grind och låssystem	150.000 kr	2015

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Per Trossmark	ordförande
Alma Mamela	ledamot, avgått dec 2020
Urban Månsson	ledamot, avgått mar 2020
Hanna Ernstsson	suppleant
Christina Wilander	suppleant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. Styrelsen har under 2020 hållit åtta protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 414	4 287	3 655	3 627	3 597
Resultat efter finansiella poster	-3 155	799	54	214	-79
Soliditet (%)	61,0	59,0	59,0	59,0	59,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	733	733	978	978	978

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp. av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	61 374 031			61 374 031
Upplåtelseavgift	41 522			41 522
Fond för yttre underhåll	829 150		108 400	937 550
Balkongfond	82 500		10 800	93 300
Balanserat resultat	-3 774 043	799 416	-108 400	-3 083 027
Årets resultat	799 416	-799 416	-3 155 589	-3 155 589
Totalt	59 352 576	0	-3 144 789	56 207 787

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 083 028
årets förlust	-3 155 589
	-6 238 617

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsätts	108 400
i ny räkning överföres	-6 347 017
	-6 238 617

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 413 935	4 287 296
Övriga rörelseintäkter	2	2 121	2 418
Summa rörelseintäkter		4 416 056	4 289 714
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 377 247	-1 233 414
Driftskostnader	4	-897 536	-901 012
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-108 643	-181 033
Personalkostnader	6	-134 574	-94 238
Avskrivningar	7	-486 390	-558 970
Summa rörelsekostnader		-7 004 390	-2 968 667
Rörelseresultat		-2 588 334	1 321 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 255	-521 505
Summa finansiella poster		-567 255	-521 631
Resultat efter finansiella poster		-3 155 589	799 416
Årets resultat		-3 155 589	799 416

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	92 818 408	93 304 798
Summa materiella anläggningstillgångar		92 818 408	93 304 798
Summa anläggningstillgångar		92 818 408	93 304 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 476
Övriga fordringar		1 764	1 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 972	34 157
Summa kortfristiga fordringar		34 736	42 397
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 305 344	6 953 119
Summa kassa och bank		4 305 344	6 953 119
Summa omsättningstillgångar		4 340 080	6 995 516
SUMMA TILLGÅNGAR		97 158 488	100 300 314

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 415 553

61 415 553

Balkongfond

93 300

82 500

Fond för yttre underhåll

937 550

829 150

Summa bundet eget kapital

62 446 403

62 327 203

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 083 028

-3 774 044

Årets resultat

-3 155 589

799 416

Summa ansamlad förlust

-6 238 617

-2 974 628

Summa eget kapital

56 207 786

59 352 575

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

39 500 000

39 500 000

Övriga skulder

10

175 600

175 600

Summa långfristiga skulder

39 675 600

39 675 600

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

89 203

228 744

Skatteskulder

166 238

98 711

Övriga skulder

25 356

16 401

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

994 305

928 283

Summa kortfristiga skulder

1 275 102

1 272 139

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

97 158 488

100 300 314

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Avsättning till underhållsfond för balkonger finansieras av lägenhetsinnehavare med balkong med förhöjda årsavgifter.

Fastigheten är uppskriven i enlighet med RED U9 under räkenskapsåret 2012.

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.

Anläggningstillgångar

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättring byggnad	10
Förbättring lokal	10
Förbättring fasad / entré	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 249 492	1 249 492
Hyror lokaler	2 823 988	2 701 242
Fast.skatt	337 875	333 502
Påminnelseavgift	2 580	3 060
	4 413 935	4 287 296

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 121	1 593
Övriga ersättningar och intäkter	0	825
	2 121	2 418

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Rep & UH	-1 002 668	-557 670
Markytor, trädgård	-16 390	0
El	-104 441	-178 320
Värme	-387 613	-432 123
Vatten och avlopp	-27 197	-25 830
Sophämtning/renhållning	-44 002	-39 470
Fönsterprojekt	-3 794 935	0
	-5 377 246	-1 233 413

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Obl besiktningskost OVK,hiss	-2 900	-6 289
Hisservice	-40 155	-14 577
Entrémattor	-9 958	-12 899
Fastighetsutveckling	0	-71 083
Övriga fastighetskostnader	-23 625	-9 948
Fastighetsförsäkring	-72 068	-69 251
Kabel-tv	-16 277	-15 940
Bredband	-47 528	-47 605
F-skötsel	-226 442	-196 241
Fastighetsskatt	-458 583	-457 179
	-897 536	-901 012

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-20 000	-24 325
Fastighetsförvaltning	-63 674	-62 708
Möteskostnader	-1 239	-1 191
Konsultarvoden	-15 813	-84 315
Bankkostnader	-2 805	-3 423
Föreningsavg	-5 112	-5 071
	-108 643	-181 033

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Personalkostnader	-134 574	-94 238
	-134 574	-94 238

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-375 874	-375 874
Ombyggnad	-110 516	-183 096
	-486 390	-558 970

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	96 811 397	96 811 397
Utgående anskaffningsvärde	96 811 397	96 811 397
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 617 113	-3 241 239
Årets avskrivningar enligt plan	-375 874	-375 874
Utgående avskrivning enligt plan	-3 992 987	-3 617 113
Planenligt restvärde vid årets slut	92 818 410	93 194 284
Taxeringsvärde		
Byggnad	33 400 000	33 400 000
Mark	75 000 000	75 000 000
	108 400 000	108 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	66 400 000	66 400 000
Lokaler	42 000 000	42 000 000
	108 400 000	108 400 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 915 205	1 915 205
Utgående anskaffningsvärde	1 915 205	1 915 205
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 804 690	-1 621 594
Årets avskrivningar enligt plan	-110 516	-183 096
Utgående avskrivning enligt plan	-1 915 206	-1 804 690
Planenligt restvärde vid årets slut	-1	110 515
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	92 818 410	93 194 284
Ombyggnad	-1	110 515
	92 818 409	93 304 799

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,720	2030-01-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,840	2023-01-25	11 850 000	11 850 000
Swedbank Hypotek AB	0,715	rörlig, 3 mån	15 650 000	15 650 000
			39 500 000	39 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Hysesdeposition	175 600	175 600
	175 600	175 600

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	39 500 000	39 500 000
	39 500 000	39 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Per Trossmark
Ordförande

Hanna Ernstsson
Ersättare för Alma Mamela

Christina Wilander
Ersättare för Urban Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HyQsdxlo9O-r1InugUj5u
Document	ÅR BRF Grisslan 200101-201231.pdf
Pages	13
Sent by	Jennie Höckert

Signing parties

Per Trossmark	per@trossmark.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Hanna Ernstsson	hannaer@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Christina Wilander	christina_wilander@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ole Deurell	ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to per@trossmark.se

2021-06-07 09:58:30 CEST,

Clicked invitation link Per Trossmark

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36,2021-06-08 11:10:57 CEST,IP address: 178.78.220.237

Document signed by PER TROSSMARK

Birth date: 21/10/1969,2021-06-08 11:13:08 CEST,

E-mail invitation sent to hannaer@hotmail.com

2021-06-08 11:13:10 CEST,

Clicked invitation link Hanna Ernstsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-08 11:18:20 CEST,IP address: 178.78.220.239

Document signed by HANNA ERNSTSSON

Birth date: 16/07/1981,2021-06-08 11:19:35 CEST,

E-mail invitation sent to christina_wilander@hotmail.com

2021-06-08 11:19:38 CEST,

Clicked invitation link Christina Wilander

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-A405FN) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.88 Mobile Safari/537.36,2021-06-08 12:07:41 CEST,IP address: 90.231.7.201

Document viewed by Christina Wilander

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-A405FN) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.88 Mobile Safari/537.36,2021-06-08 12:07:41 CEST,IP address: 90.231.7.201

E-mail invitation sent to christina_wilander@hotmail.com

2021-06-08 21:45:44 CEST,

E-mail invitation sent to christina_wilander@hotmail.com

2021-06-09 22:10:38 CEST,

Document signed by CHRISTINA WILANDER

Birth date: 12/07/1945,2021-06-11 14:02:05 CEST,

E-mail invitation sent to ole.deurell@parameterrevision.se

2021-06-11 14:02:09 CEST,

Clicked invitation link Ole Deurell

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-06-11 14:50:09 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document signed by Ole Deurell

Birth date: 21/11/1954,2021-06-11 14:51:26 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

