

Signera årsredovisning - Botema

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: 96-202206021600-473378.pdf

Storlek: 242439 byte

Hashvärde SHA256:

780518f2c0f96873a265218557ecd14b44c6658cff09a15e816e9e354861430b

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

Signerat av 4:

STEFAN NYSTRÖM

Signerat med BankID 2022-06-02 16:13 Ref: ea650e16-713d-4b6c-aeef-cd0cb38e318e

PER TROSSMARK

Signerat med BankID 2022-06-03 12:58 Ref: eb81db5d-6511-4fc2-b8c6-0778ebd75b29

CHRISTINA WILANDER

Signerat med BankID 2022-06-05 15:50 Ref: a5ac5c5d-45c3-4754-8440-0ed10a247bc7

Ole Deurell

Signerat med BankID 2022-06-06 17:59 Ref: 05853d97-22ee-4173-bf0b-17746526f7a3

Årsredovisning

för

BRF Grisslan

769613-4415

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Grisslan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 en bostadsrätt 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 t.o.m 31 december 2023. 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 fortsätta 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
Förbättringar av gården	150.000 kr	2022
Ny AC-anläggning för bottenplanet	700.000 kr	2022
OVK (pågående)	300.000 kr	2020-2022
Ombyggnad av soprum	200.000 kr	2022
Hissar i sidotrapphus och om disponering av korridorytor	Ej fastställd	2022 2023
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	200.000kr	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
Stefan Nyström	ledamot
Christina Wilander	ledamot
Hanna Ernstsson	suppleant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2021. Styrelsen har under 2021 hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 515	4 414	4 287	3 655	3 627
Resultat efter finansiella poster	930	-3 155	799	54	214
Soliditet (%)	58,0	61,0	59,0	59,0	59,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	733	733	733	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	937 550		108 400	1 045 950
Balkongfond	93 300		10 800	104 100
Balanserat resultat	-3 083 027	-3 155 589	-108 400	-6 347 016
Årets resultat	-3 155 589	3 155 589	930 011	930 011
Totalt	56 207 787	0	940 811	57 148 598

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 347 017
årets vinst	930 012
	-5 417 005

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsätts	108 400
i ny räkning överföres	-5 525 405
	-5 417 005

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 514 541	4 413 935
Övriga rörelseintäkter	2	148 917	2 121
Summa rörelseintäkter		4 663 458	4 416 056
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 398 337	-5 377 247
Driftskostnader	4	-1 027 946	-897 536
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-262 287	-108 643
Personalkostnader	6	-155 158	-134 574
Avskrivningar	7	-375 874	-486 390
Summa rörelsekostnader		-3 219 602	-7 004 390
Rörelseresultat		1 443 856	-2 588 334
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 844	-567 255
Summa finansiella poster		-513 844	-567 255
Resultat efter finansiella poster		930 012	-3 155 589
Årets resultat		930 012	-3 155 589

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

92 442 536

92 818 408

Summa materiella anläggningstillgångar

92 442 536

92 818 408

Summa anläggningstillgångar

92 442 536

92 818 408

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

459 678

0

Övriga fordringar

71 740

1 764

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

62 553

32 972

Summa kortfristiga fordringar

593 971

34 736

Kassa och bank

Kassa och bank

5 495 529

4 305 344

Summa kassa och bank

5 495 529

4 305 344

Summa omsättningstillgångar

6 089 500

4 340 080

SUMMA TILLGÅNGAR

98 532 036

97 158 488



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 415 553

61 415 553

Balkongfond

104 100

93 300

Fond för yttre underhåll

1 045 950

937 550

Summa bundet eget kapital

62 565 603

62 446 403

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-6 347 017

-3 083 028

Årets resultat

930 012

-3 155 589

Summa ansamlad förlust

-5 417 005

-6 238 617

Summa eget kapital

57 148 598

56 207 786

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

175 535

89 203

Skatteskulder

67 527

166 238

Övriga skulder

32 831

25 356

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 431 945

994 305

Summa kortfristiga skulder

1 707 838

1 275 102

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

98 532 036

97 158 488

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 balansomsättning.

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 249 492	1 249 492
Hyror lokaler	2 907 407	2 823 988
Fast.skatt	355 542	337 875
Påminnelseavgift	2 100	2 580
	4 514 541	4 413 935

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 846	2 121
Övriga ersättningar och intäkter	146 071	0
	148 917	2 121

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Rep & UH	-708 094	-1 002 668
Markytor, trädgård	-37 173	-16 390
El	-138 424	-104 441
Värme	-402 702	-387 613
Vatten och avlopp	-29 194	-27 197
Sophämtning/renhållning	-52 506	-44 002
Fönsterprojekt	-30 243	-3 794 935
	-1 398 336	-5 377 246

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Obl besiktningskost OVK,hiss	-48 229	-2 900
Hisservice	-59 077	-40 155
Entrémattor	-9 887	-9 959
Fastighetsutveckling	-104 000	0
Övriga fastighetskostnader	-12 654	-23 626
Fastighetsförsäkring	-73 516	-72 068
Kabel-tv	-16 635	-16 277
Bredband	-48 143	-47 528
F-skötsel	-182 824	-226 442
Fastighetsskatt	-459 393	-458 583
Städning	-13 588	0
	-1 027 946	-897 538

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-28 938	-20 000
Fastighetsförvaltning	-64 059	-63 674
Möteskostnader	0	-1 239
Konsultarvoden	-133 144	-15 813
Bankkostnader	-31 147	-2 805
Föreningsavg	-4 999	-5 112
	-262 287	-108 643

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Personalkostnader	-155 158	-134 574
	-155 158	-134 574

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-375 874	-375 874
Ombyggnad	0	-110 516
	-375 874	-486 390

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	96 811 397	96 811 397
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	96 811 397	96 811 397
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 992 987	-3 617 113
Årets avskrivningar enligt plan	-375 874	-375 874
Utgående avskrivning enligt plan	-4 368 861	-3 992 987
Planenligt restvärde vid årets slut	92 442 536	92 818 410
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	1 915 206	1 915 205
Utgående anskaffningsvärde	1 915 206	1 915 205
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 915 206	-1 804 690
Årets avskrivningar enligt plan	0	-110 516
Utgående avskrivning enligt plan	-1 915 206	-1 915 206
Planenligt restvärde vid årets slut	0	-1
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	92 442 536	92 818 410
Ombyggnad	0	-1
	92 442 536	92 818 409

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
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	0,709	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

	2021-12-31	2020-12-31
Hysesdeposition	175 600	175 600
	175 600	175 600

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	39 500 000	39 500 000
	39 500 000	39 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



Underskrifter

Stockholm

Per Trossmark
Ordförande

Stefan Nyström

Christina Wilander

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

