

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grisslan i Stockholm med org.nr.769613-4415 avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Grisslan registrerades hos Bolagsverket per 2005-11-21

Av föreningens 27 bostadslägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala ytan är 2770 kvm varav 1703 avser bostadsrättslägenheter. I föreningen finns 7 stycken lokaler upplåtna med hyresrätt. Av dessa är två stycken kontorslokaler i entréplan och fem stycken lagerlokaler i källarplan. Lokalerna är så när som på en uthyrda. I och med att större del av intäkterna kommer från lokaler klassas denna förening som en oäkta bostadsrättsförening.

Historia

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Apeln 9.

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av ett aktiebolag Malus AB för en köpeskilling om 69 600 000 kr. Malus AB var enligt köpeavtal den 20 december 2005 lagfaren ägare till fastigheten. Enligt köpebrev betalade Malus AB 23 600 000 kr för fastigheten.

Enligt transportöverlåtelse undertecknad av Malus AB och bostadsrättsföreningen Grisslan den 26 juni 2006 transporterade Malus AB köpet till bostadsrättsföreningen Grisslan till bokfört värde 23 600 000 kr. Tillträdesdagen bestämdes till den 30 september 2006.

Detta medförde följande transaktioner:

- Bostadsrättsföreningen Grisslan skrev ner det bokförda värdet på aktierna i Malus AB med 69 700 000 kr då bolaget inte längre ägde fastigheten Apeln 9. Nedskrivningen belastade 2006 års redovisade resultat.
- Bostadsrättsföreningen Grisslan skrev upp det bokförda värdet på fastigheten Apeln 9 med 69 700 000 kr. Efter denna uppskrivning hade Apeln 9 ett sammantaget anskaffningsvärde i Bostadsrättsföreningen Grisslan på 91 700 000 kr. Uppskrivningsbeloppet fördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Uppskrivningsbeloppet har ej påverkat årets resultat.

Enligt gällande redovisningslagstiftning får en bostadsrättsförening inte täcka underskott i fritt eget kapital genom att ta en uppskrivningsfond i anspråk. Detta innebär att bostadsrättsföreningen Grisslan kommer att redovisa ett negativt fritt eget kapital som, redovisningsmässigt, inte kan täckas av den uppskrivningsfond som finns i bundet eget kapital.

Bostadsrättsföreningen Grisslan är lagfaren ägare till fastigheten sedan den 27 juni 2006.

Styrelse

Pouria Loghmani	Ordförande
Lars-Olof Wilander	Ledamot
David Blidberg	Ledamot
Christoffer Moberg (avgått)	Ledamot
Daniel Myrbäck (avgått)	Ledamot
Joel Sundberg (avgått)	Ledamot
Sebastian Hofflander	Ledamot
Taner Tiftikci (avgått)	Suppleant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2009. Styrelsen har under året genomfört fem styrelsemöten samt två arbetsmöten.

Verksamheten

Fokus har lagts på att förbättra föreningens likviditet och fortsätta det arbete som påbörjats under 2008/2009. Det gynnsamma ränteläget samt de höjda avgifterna resulterade i att föreningen sakta byggt upp sin reserv igen.

Oförsedda kostnader

Föreningen har under 2009 bekostat en omfattande renovering av lägenhet 4412 där ett större vattenläckage ägt rum. Föreningen inväntar nu ersättning från föreningens försäkringsbolag samt lägenhetsinnehavaren och dennes försäkringsbolag.

Uttagsbeskattning

I samband med revisorernas granskning av årets räkenskaper och förvaltning har framkommit att föreningen har gjort fel vid avlämnade deklarationer för taxeringsåren 2007 – 2009. Föreningen är skyldig att ta upp en schablonintäkt som motsvarar bruksvärdeshyror för bostadsrätterna minskat med de faktiska årsavgifterna. På detta värde ska skatt betalas, 28 % för taxeringsår 2007 – 2009 och 26,3 % för taxeringsår 2010. Detta kallas uttagsbeskattning och regleras i inkomstskattelagen 22 kap 7§.

I syfte att minska skatteeffekten av detta har styrelsen beslutat att yrka skattemässiga avskrivningar på fastigheten med 2 % per år och yrka avdrag för detta retroaktivt.

I syfte att undvika risk för skattetillägg för detta fel har nu en självrättelse skickats till skatteverket avseende våra deklarationer för taxeringsåren 2007 – 2009.

Total skatteeffekt av ovanstående uppgår till 302 869 kr inklusive årets taxering 2010.

Aktiviteter

Under året har inga gemensamma aktiviteter hållits.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisorer vald av föreningen är Ole Deurell, Parameter Revision.

Lägenheter och lokaler

Under året har sex lägenheter överlåtits till nya ägare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Botema Fastighets AB, förvaltare är Björn Andersson och Nina Söderblom.

Fastighetsskötsel och jourverksamhet har skötts av BK Fastighetsservice.

Trappstädning har utförts av BIH Städservice.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Styrelsen har tecknat en extra styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarföreningen.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust:

För föreningsstämmans beslut finns:

Balanserad förlust	-70 719 336
Årets resultat	-132 003
Reservering till yttre reparationsfond	-55 000
Upplösning uppskrivningsfond	132 430
Summa ansamlad förlust	-70 773 909

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning.

Resultat av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

2009-01-01 2008-01-01
2009-12-31 2008-12-31

Intäkter

Nettoomsättning	NOT 1	2 742 473	2 431 784
-----------------	-------	-----------	-----------

Fastighetskostnader

Drift	NOT 2	-1 122 468	-820 891
Fastighetsskatt		-260 344	-258 400
Avskrivningar	NOT 3	-219 110	-219 110
Summa fastighetskostnader		-1 601 922	-1 298 401

Resultat före finansiella poster		1 140 551	1 133 383
---	--	------------------	------------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	NOT 4	49	1 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	NOT 5	-968 484	-1 631 886
Övriga finansiella kostnader		-1 250	

Resultat efter finansiella poster		170 866	-496 520
--	--	----------------	-----------------

Skattekostnad		-302 869	0
----------------------	--	-----------------	----------

Årets resultat		-132 003	-496 520
-----------------------	--	-----------------	-----------------

BRF Grisslan
769613-4415
BALANSRÄKNING

Sid 5 (10)

20091231

20081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

NOT 3

Byggnader	36 948 162	37 135 954
Förbättring byggnad	29 546	33 767
Förbättring lokal	201 826	228 923
Pågående arbete	25 390	0
Mark	59 178 786	59 178 786
Summa anläggningstillgångar	96 383 710	96 577 430

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar	6 686	47 818
Övriga fordringar	7 758	30 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 672	15 215
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>21 116</i>	<i>94 030</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	419 923	1 749
----------------	---------	-------

Summa omsättningstillgångar	441 039	95 779
------------------------------------	----------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR	96 824 749	96 673 209
-------------------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

NOT 6

Bundet eget kapital

Insatser	61 374 031	61 374 031
Upplåtelseavgifter	41 522	41 522
Fond för yttre underhåll	122 550	67 550
Uppskrivningsfond	69 402 033	69 534 463
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>130 940 136</i>	<i>131 017 566</i>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-70 719 336	-70 300 246
Årets resultat	-132 003	-496 520
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<i>-70 851 339</i>	<i>-70 796 766</i>

Summa eget kapital	60 088 797	60 220 800
---------------------------	-------------------	-------------------

BRF Grisslan

769613-4415

BALANSRÄKNING

Sid 6 (10)

20091231

20081231

Skulder

Långfristiga skulder

NOT 7

Skulder till kreditinstitut

36 000 000

36 000 000

Summa långfristiga skulder

36 000 000

36 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

79 259

85 762

Skatteskulder

323 992

13 137

Övriga skulder

194 453

208 259

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

138 249

145 251

Summa kortfristiga skulder

735 953

452 409

SUMMA SKULDER / EGET KAPITAL

96 824 749

96 673 209

STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckningar

36 000 000

36 000 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Avskrivning av byggnad har gjorts med 0,5% av byggnadsvärdet.

Avskrivning av förbättring byggnad har gjorts med 10%.

Avskrivning av förbättring lokal har gjorts med 10%.

Avsättning till underhållsfond ska enligt föreningens stadgar göras med 0,1% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4.

Inkomstskatter / Latent skatteskuld

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder respektive skattefordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas ej i resultat- och balansräkningen.

På grund av den uppskrivning som skett av föreningens fastighet är det bokförda värdet på fastigheten väsentligt högre än det skattemässiga anskaffningsvärdet. Det innebär att det föreligger en betydande latent skatteskuld. Denna latent skatt kommer att aktualiseras endast i det fall föreningen skulle avyttra fastigheten.

NOTER

NETTOOMSÄTTNING	NOT 1	090101-091231	080101-081231
Hyror lokaler		1 635 920	1 544 129
Månadsavgifter bostadsrätter		1 101 845	887 655
Överlåtelse/pantavg		4 708	0
Summa intäkter		2 742 473	2 431 784

BRF Grisslan
769613-4415

Sid 8 (10)

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Drift	NOT 2	
Förändr res revisionskostnad förg år	-1 623	-20 834
Reserverad revisionskostnad	-17 000	-15 000
Bank/inkassokostnader	-964	-175
Föreningsavgift	-4 361	-3 968
Vatten	-18 204	-18 149
Fjärrvärme	-354 449	-325 548
El	-75 688	-84 311
Renhållning	-44 625	-42 957
Städning	-61 431	-61 984
Reparation och underhåll*	-314 277	-77 358
Fastighetsskötsel	-31 182	-30 572
Fastighetsförvaltning	-51 424	-50 477
Hisservice	-20 447	-13 212
Hissbesiktning	-2 789	-818
Kabellv	-13 844	-13 988
Fastighetsförsäkring	-13 178	-13 506
Övriga fastighetskostnader	-3 171	-3 872
Konsultation	-27 359	-40 929
Gårdsutsmyckning	-10 606	-3 233
Befarad hyresförlust	-55 844	0
Summa driftskostnader	-1 122 468	-820 891

* Av de 314 277 kr avser 202 225 kr kostnad för vattenskada i lägenhet. Skadan är anmäld till föreningens försäkringsbolag varför beloppet helt eller delvis kan komma att ersättas av försäkringsbolaget/medlemmen när ärendet är slutreglerat.

Byggnader och mark

NOT 3

Ingående anskaffningsvärde	96 737 272	96 737 272
Årets anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	96 737 272	96 737 272
Ingående avskrivningar	-422 532	-234 740
Årets avskrivningar	-187 792	-187 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-610 324	-422 532
Utgående bokfört värde	96 126 948	96 314 740
Varav byggnad	36 948 162	37 135 954
Varav mark	59 178 786	59 178 786
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 000 000	26 000 000
Mark	29 000 000	29 000 000
Summa	55 000 000	55 000 000

BRF Grisslan
769613-4415

Sid 9 (10)

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Förbättring byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	42 209	42 209
Årets anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	42 209	42 209
Ingående avskrivningar	-8 442	-4 221
Årets avskrivningar	-4 221	-4 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 663	-8 442
Utgående bokfört värde	29 546	33 767
Förbättring lokal		
Ingående anskaffningsvärde	270 972	149 525
Årets anskaffning	0	121 447
Utgående anskaffningsvärde	270 972	270 972
Ingående avskrivningar	-42 049	-14 952
Årets avskrivningar	-27 097	-27 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 146	-42 049
Utgående bokfört värde	201 826	228 923
Ränteintäkter	NOT 4	
Ränteintäkter	23	1 983
Skatteränta	26	0
Summa	49	1 983
Räntekostnader	NOT 5	
Räntekostnader	-966 237	-1 623 732
Bank/PG-kostnader	-2 247	-5 521
Skatteränta	0	-2 633
Summa	-968 484	-1 631 886
Förändring av eget kapital		
	NOT 6	
	Insatser	
	Upplåtelse-avgifter	
	Upp-skrivnings-fond	
	Fond för yttre underhåll	
	Ansamlad förlust	
	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	61 374 031	41 522
Disposition enl stämman		69 534 463
Förändring insatser	0	67 550
Upplåtelse lägenheter		-70 300 246
Avsättning till yttre UH		-496 520
Uppskrivning		496 520
Upplösning uppskrivn.fond		55 000
Årets resultat		-55 000
Belopp vid årets utgång	61 374 031	132 430
	41 522	-132 003
	69 402 033	-132 003
	122 550	-70 719 336

BRF Grisslan
769613-4415

Sid 10 (10)

NOT 7

Skuld till kreditinstitut
Långivare

Kapital

Räntesats

Villkorsändring

Swedbank Hypotek AB

12 000 000

4,03%

2011-03-11

SBAB

12 000 000

1,40%

Rörligt 3 mån

SBAB

12 000 000

1,40%

Rörligt 3 mån

Summa

36 000 000

Varav kortfristig del

0

Stockholm 2010-06-15



Pouria Loghmani



Sebastian Hofflander

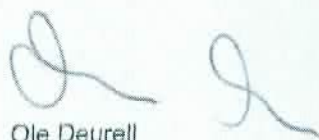


David Blidberg



Lars Wilander

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2010-06-24



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grisslan
Org.nr. 769613-4415

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grisslan för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 juni 2010

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ole Deurell', is written over a horizontal line.

Ole Deurell
Auktoriserad revisor