

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Grisslan i Stockholm med org.nr. 769613-4415 avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Grisslan registrerades hos Bolagsverket den 2005-11-21

Av föreningens 27 bostadslägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala ytan är 2765 kvm varav 1703 kvm avser bostadsrättslägenheter. I föreningen finns 9 stycken lokaler upplåtna med hyresrätt. Av dessa är två stycken kontorslokaler i bottenvåningen och resten lagerlokaler i källarvåning. I och med att större delen av intäkterna kommer från lokaler klassas denna förening som en oäkta bostadsrättsförening.

Historia

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Apeln 9. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten sedan den 27 juni 2006. Hur själva förvärvet skedde och varför föreningen kommer att redovisa ett negativt fritt eget kapital se tidigare årsredovisningar.

Aktiviteter

Under året har inga gemensamma aktiviteter hållits.

Firmatecknare

Förenings firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening

Revisor

Revisorer vald av föreningen är Ole Deurell, Parameter Revision

Lägenheter och lokaler

Under året har 8 stycken lägenheter överlåtits till nya ägare. En lokal har fått ny hyresgäst.

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 fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Styrelsen har tecknat en extra styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen är medlem i fastighetssägarföreningen.

Styrelse

Lars-Olof Wilander	ordförande
Pouria Loghmani (avgått)	ledamot
David Blidberg	ledamot
Sebastian Hofflander	ledamot

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2010. Styrelsen har under året genomfört 8 stycken protokollförrda styrelsemöten.

Verksamheten

Föreningens likviditet förbättrades under början av året men fick ett avbräck i slutet av 2010 då två hyresgäster och en bostadsrättsshavare slutade betala sina hyror/avgifter. Då en av hyresgästerna var den största hyresgästen blev det ett stort avbräck i likviditeten. Efter bra arbete från en fastighetsmäklare kunde föreningen få en ny hyresgäst från 1 april, 2011. De två övriga som inte betalat har efter juridiska åtgärder hamnat i följande åtgärder. En hyresgäst har efter dom i tingsrätten avflyttat och föreningen har återfått dispositionen av lokalen. Det andra fallet ligger för närvarande hos kronofogden för avhysning.

Större ombyggnader mm

Under året har fastigheten försetts med sju balkonger. Balkongerna har bekostats av resp. bostadsrättsshavare och blev färdiga under våren 2011. För att få kontorslokalen på bottenaningen uthyrd var föreningen tvungen att göra vissa hyresgäst Anpassningar. För att täcka kostnaderna för denna ombyggnad var föreningen att ta ett tillfälligt lån på 1 MSEK hos Swedbank.

Flerårsöversikt

	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	510	647	521	431
Lån/kvm bostadsrättsyta	21139	21139	21139	21139
Soliditet*	61,77 %	62,06 %	62,23 %	62,41 %

*Soliditet definieras som Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

För föreningsstämmans beslut finns	-70 773 909
Balanserad förlust	- 577 510
Årets resultat	-71 351 419
Styrelsen föreslår att	66 400
till yttre reparationsfond avsätts	- 132 430
uppskrivningsfond upplöses med	-71 285 389
i ny räkning överföres	- 71 351 419

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

RESULTATRÄKNING

	2010	2009
Nettoomsättning		
Aravgifter från medlemmar	867 702	1 101 845
Hyresintäkter	1 501 735	1 635 920
Övriga intäkter	9 150	4 708
	<u>2 378 587</u>	<u>2 742 473</u>
Rörelsens kostnader		
Underhållskostnader	-319 715	-324 883
Taxebundna kostnader	-596 684	-492 966
Övriga driftskostnader	-161 365	-146 044
Förvaltnings- och externa kostnader	-303 492	-160 822
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-312 479	-260 344
Av- och nedskrivningar	-264 473	-219 110
	<u>-1 958 208</u>	<u>-1 604 169</u>
Rörelseresultat	420 379	1 138 304
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	5	49
Räntekostnader	-914 789	-967 487
	<u>-914 784</u>	<u>-967 438</u>
Resultat efter finansiella poster	-494 405	170 866
Extraordinära poster		
Skatt på årets resultat	-83 110	-169 561
Justerad inkomstskatt föreg år	5	-133 308
Årets resultat	-577 510	-132 003

BALANSRÄKNING

Not 20101231 20091231

TILGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Förbättring byggnad

Förbättring lokal

Förbättring fasad/entré

Pågående balkongbygge

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILGÅNGAR

96 675 246 96 824 749

60 706 441 039

0 419 923

60 706 21 116

9 553 6 672

51 154 14 444

96 614 540 96 383 710

96 614 540 96 383 710

55 920 25 390

408 058 0

174 729 201 826

25 325 29 546

95 950 508 96 126 948

BALANSRÄKNING

(fortsättning)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatser	61 374 031	61 374 031
Uppläselseavgifter	41 522	41 522
Fond för yttre underhåll	177 550	177 550
Uppskrivningsfond	69 269 603	69 402 033
	<u>130 862 706</u>	<u>130 940 136</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-70 773 909	-70 719 336
Årets resultat	-577 510	-132 003
	<u>-71 351 419</u>	<u>-70 851 339</u>

Summa eget kapital

59 511 287 60 088 797

Skulder

Långfristiga skulder

12, 14

36 000 000 36 000 000

Kortfristiga skulder

13, 14

97 472 0

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

15

287 489 138 249

1 163 959 735 952

Summa skulder

37 163 959 36 735 952

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 675 246 96 824 749

STÄLDA SÄKERHETER

Fastighetsintekningar

14

36 500 000 36 000 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

Övriga ansvarsförbindelser

INGA

INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflita.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Periodiseringen av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

Avskrivningsprinciper

Anläggningsstillgångar skrivs av enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas

Byggnader	2010	2009
Förbättring byggnad	0,50%	0,50%
Förbättring lokal	10,00%	10,00%
Förbättring fasad/entree	10,00%	10,00%

Not 1

Övriga intäkter

Överlåtelseavgift och pant. avg

Not 2

Underhållskostnader

Reparation och underhåll

Marktytor/trädgård

Vattenskada

Not 3

Taxebundna kostnader

Ei

Värme

Vatten

Sophämtning/renhållning

Not 4

Övriga driftskostnader

Fastighetssköttsel

Städning

Fastighetsförsäkring

Kabel tv

Hisservice

Besiktningsskostnader

Snöskottning

Övriga fastighetskostnader

-31 699	-31 182
-63 927	-61 431
-16 642	-13 178
-13 650	-13 844
-9 318	-20 447
-983	-2 789
-18 836	0
-6 310	-3 173
-161 365	-146 044

-93 925	-75 688
-416 375	-354 449
-21 233	-18 204
-65 152	-44 625
-596 684	-492 966

-39 284	-112 052
-55 431	-10 606
-225 000	-202 225
-319 715	-324 883

9 150	4 708
9 150	4 708

Not 5

Förvaltnings- och externa kostnader
Föreningsavgift
Revisionsarvode
Förändring res revisionskostnad föreg år
Förvaltningsarvode
Bankkostnader
Konsultarvode
Möteskostnader
Befrad hyresförlust

Not 6

Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärdet
Vid årets början
Nyanskaffningar
Utgående anskaffningsvärde

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början
Årets avskrivningar enligt plan
Utgående avskrivning enligt plan

Planenligt restvärde vid årets slut

Varav byggnad
Varav mark

Taxeringsvärde

Byggnad
Mark

Fastighetsens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

Lokaler

Not 7

Förbättring byggnad

Akkumulerade anskaffningsvärdet
Vid årets början
Nyanskaffningar
Utgående anskaffningsvärde

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början
Årets avskrivningar enligt plan
Utgående avskrivning enligt plan

Planenligt restvärde vid årets slut

2010	2009
-4 673	-4 361
-18 000	-17 000
-1 297	-1 623
-51 415	-51 424
-6 207	-3 211
-45 230	-27 359
-175	0
-176 495	-55 844
-303 492	-160 822

96 737 272	96 737 272
11 375	0
96 748 647	96 737 272

-610 324	-422 532
-187 815	-187 792
-798 139	-610 324

95 950 508	96 126 948
36 764 783	36 948 162
59 185 725	59 178 786

26 000 000	26 000 000
40 400 000	29 000 000
66 400 000	55 000 000

38 600 000	32 400 000
27 800 000	22 600 000
66 400 000	55 000 000

42 209	42 209
0	0
42 209	42 209

-12 663	-8 442
-4 221	-4 221
-16 884	-12 663

25 325	29 546
--------	--------

2010 2009

Not 8

Förbättring lokal

Akkumulerade anskaffningsvärden
Vid årets början 270 972
Nyanskaffningar 0
Utgående anskaffningsvärde 270 972

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början -42 049
Årets avskrivningar enligt plan -27 097
Utgående avskrivning enligt plan -69 146

Planenligt restvärde vid årets slut 174 729

Not 9

Förbättring fasad/entré

Akkumulerade anskaffningsvärden
Vid årets början 0
Nyanskaffningar 453 398
Utgående anskaffningsvärde 453 398

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början 0
Årets avskrivningar enligt plan -45 340
Utgående avskrivning enligt plan -45 340

Planenligt restvärde vid årets slut 408 058

Not 10

Pågående balkongbygge

Akkumulerade anskaffningsvärden
Vid årets början 25 390
Nyanskaffningar 30 530
Utgående anskaffningsvärde 55 920

Eget kapital

Bundet eget kapital		Ansamlad förlust	
Medlems- insatser	Upplämning av gilt	Fond för Uppskriv- Balanserat	Årets resultat
61 374 031	41 522	122 550	69 402 033
Disp av föreg. års res		Förändring under året	
61 374 031	41 522	55 000	-132 430
Belopp vid årets ingång		Belopp vid årets utgång	
61 374 031	41 522	177 550	69 269 603
Totalt		Totalt	
61 374 031	41 522	177 550	69 269 603
Belopp vid årets ingång		Belopp vid årets utgång	
61 374 031	41 522	177 550	69 269 603
Disp av föreg. års res		Förändring under året	
61 374 031	41 522	55 000	-132 430
Belopp vid årets ingång		Belopp vid årets utgång	
61 374 031	41 522	177 550	69 269 603
Totalt		Totalt	
61 374 031	41 522	177 550	69 269 603

Not 12

Langfristige skulder till kreditinstitut

[illegible]

Not 13

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

0	500 000	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:
2009	2010	

Not 14

Skulder för vilka säkerheter ställs

0	97 472	0	Fastighetsinteckningar
0	500 000	0	Övriga skulder till kreditinstitut
36 000 000	36 000 000	36 000 000	Fastighetsinteckningar
36 500 000	36 000 000	36 000 000	

Övriga skulder

Förskott hyror och avgifter
Balkonginbetalningar medlemmar
Momsavräkning
Övriga kortfristiga skulder

2010	2009
325 000	109 581
47 682	0
3 422	84 550
376 104	194 452

Stockholm den 2015 2011

David Blidberg
Sebastian Hofflander

Hanna Ernstsson
Lars Wilander

Vår revisionsberättelse har avgivits den

30/5

2011

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 2010-01-01 – 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningen 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 maj 2011



Ole Deurell

Auktoriserad revisor