

Årsredovisning för **BRF Grisslan**

769613-4415

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Grisslan i Stockholm med org.nr. 769613-4415 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Grisslan registrerades hos Bolagsverket 2005-11-21.

Av föreningens 27 bostadslägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala ytan är 2770 kvm varav 1703 kvm avser bostadsrättslägenheter. I föreningen finns 9 st 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 det genomförts en gemensam städdag.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisor vald av föreningen är Ole Deurell, Parameter Revision.

Lägenheter och lokaler

Under året har fem 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 Crown Services AB.

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

Föreningen är medlemmar i fastighetsägarföreningen.

Styrelsen

Styrelsen har under året varit:

Bengt Wictorsson	ordförande
David Blidberg	ledamot
Hanna Ernstsson	ledamot
Sebastian Hofflander	ledamot
Magnus Lindström	ledamot
Ali Pesaran	ledamot
Lars-Olof Wilander	ledamot

Sammanträden

Oridinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2012. Styrelsen har under året genomfört 9 protokollförda styrelsemöten.

Verksamheten

Föreningen såg fram emot att förbättra ekonomin under 2012 med en ny hyresgäst i den största kontorslokalen. Men det visade sig snabbt under början av året att företaget fick betalningsproblem. Verksamheten avvecklades under ordnade former, men föreningen blev tvungen att ånyo hitta en ny hyresgäst. Så småningom hittades en läkarcentral som var mycket intresserad av lokalen. Dom krävde dock en ombyggnad av lokalen, vilket dels tog tid och dels kostade pengar. Ett krav från båda parter var att kontraktet skrevs på fem år.

Större ombyggnader mm

Inga hyresinkomster och ombyggnadskostnader gjorde att föreningen blev tvungen att ta till ytterligare lån. För att täcka dessa kostnader togs ett lån på 2 MSEK hos Swedbank. Föreningens checkräkningskredit om 500 tkr lades samtidigt ihop med övriga lån i Swedbank för att erhålla förmånligare ränta. Dock gjorde det gällande ränteläget att med omläggning av befintliga lån den totala lånekostnaden blev oförändrad. Lokalen på bottenvåningen blev klar för inflyttning under slutet av året.

Rättproblemen hos den andra lokalhyresgästen har tyvärr fortsatt under året. Det har visat sig vara ett svårare och dyrbarare problem än föreningen och anlidade experter trott.

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	2947	2862	2379	2742
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-764	-351	-494	171
Årsavgifter per kvm	804	611	510	647
Soliditet (%)	59	60	62	62

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust:

För föreningsstämmans beslut finns

Balanserad förlust	-2 648 274
Årets resultat	<u>-763 736</u>
	-3 412 010

Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfond avsätts	66 400
uppskrivningsfond upplöses med	-69 137 173
i ny räkning överföres	<u>65 658 763</u>
	-3 412 010

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		1 368 484	1 041 245
Hysesintäkter	1	1 543 716	1 506 750
Övriga intäkter	2	35 046	314 033
		2 947 246	2 862 028
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-235 716	-359 539
Taxebundna kostnader	4	-572 184	-561 369
Övriga driftskostnader	5	-248 523	-203 702
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-574 368	-152 444
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-314 855	-313 154
Avskrivningar	7, 8, 9, 10	-379 458	-314 557
		-2 325 104	-1 904 765
Rörelseresultat		622 142	957 263
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 630	4 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 400 507	-1 312 252
		-1 385 877	-1 308 094
Resultat efter finansiella poster		-763 736	-350 831
Resultat före skatt		-763 736	-350 831
Just inkomstskatt föreg år		0	-82 826
Årets resultat		-763 736	-433 657

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	95 637 465	95 784 027
Förbättring byggnad	8	16 883	21 104
Förbättring lokal	9	1 104 254	598 021
Förbättring fasad/entré	10	317 379	362 719
Balkonger	11	0	961 845
Summa materiella anläggningstillgångar		97 075 980	97 727 715
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		97 075 980	97 727 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 984	227 498
Skattefordringar		143 471	62 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 575	10 406
		177 030	300 249
<i>Kassa och bank</i>		2 133 210	0
Summa omsättningstillgångar		2 310 240	300 249
SUMMA TILLGÅNGAR		99 386 220	98 027 964

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 374 031	61 374 031
Upplåtelseavgift		41 522	41 522
Fond för yttre underhåll		310 350	243 950
Uppskrivningsfond		0	69 137 173
Balkongfond		14 500	0
		61 740 403	130 796 676
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 648 274	-71 285 390
Årets resultat		-763 736	-433 657
		-3 412 010	-71 719 047
Summa eget kapital		58 328 394	59 077 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	39 500 000	37 000 000
Övriga skulder		262 600	0
Summa långfristiga skulder		39 762 600	37 000 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14	0	272 576
Leverantörsskulder		627 761	409 197
Aktuella skatteskulder		0	124 269
Övriga skulder	15	14 847	928 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		652 619	216 271
Summa kortfristiga skulder		1 295 227	1 950 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 386 220	98 027 964
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		39 500 000	37 500 000
		39 500 000	37 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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

Byte av redovisningsprincip. Det ursprungliga förvärvet av föreningens fastighet skedde genom ett så kallat transportköp. Vid förvärvstillfället upprättade föreningen årsredovisningen enligt då gällande regelverk för redovisning av sådana köp. Under december 2012 utkom ett uttalande från FAR, Red U9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, vilket förtydligar och möjliggör att välja mellan två alternativa redovisningssätt. Styrelsen bedömning är att alternativ 2 i RED U9 ger en bättre återspeglning av föreningens ställning och resultat samt underlättar och ökar förståelsen för en extern läsare. Styrelsen bedömning ovan föranleder att redovisningen omarbetas enligt redovisningsregler om ändrade redovisningsprinciper. Byte av redovisningsprinciper till alternativ 2 innebär att föregående års redovisade siffror omarbetas i enlighet med regelverken om byte av redovisningsprincip. Effekten av redovisningsprincipen redovisas nedan i noten Eget kapital.

Föreningen förvärvade sin fastighet genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten. Till följd av då gällande redovisningsregler innebar det att fastigheten skrevs upp till marknadsvärde samtidigt som aktierna skrevs ner emd motsvarande belopp. Uppskrivningen av fastigheten överfördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital och nedskrivningen av andelarna belastade den ansamlade förlusten i fritt eget kapital med motsvarande belopp. Föreningen redovisade därmed ett stort underskott till följd av nedskrivningen.

Enligt Red U9s alternativ 2 öveförs aktierna direkt till fastigheten. I årets bokslut har justering skett så att förvärvet är redovisat i enlighet med detta alternativa sätt.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,50
Förbättring byggnad	10,00
Förbättring lokal	10,00
Förbättring fasad/entré	10,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyra lokal	1 367 041	1 314 049
Ersättning fastighetsskatt	176 675	192 701
	1 543 716	1 506 750

Not 2 Övriga intäkter

	2012	2011
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 046	14 308
Försäkringsersättning	0	284 013
Återvunna kundförluster	0	15 712
Övriga ersättningar och intäkter	29 000	0
	35 046	314 033

Not 3 Underhållskostnader

	2012	2011
Reparation och underhåll	-231 810	-315 858
	-3 906	-43 681
	-235 716	-359 539

Not 4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	-96 598	-104 151
Värme	-398 489	-386 898
Vatten och avlopp	-23 739	-19 415
Sophämtning/renhållning	-42 268	-38 033
Källsortering	-11 090	-12 872
	-572 184	-561 369

Not 5 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Städning	-69 944	-57 754
Hisservice	-10 363	-35 934
Fastighetsförsäkring	-18 850	-18 235
Kabel-tv	-14 246	-14 144
F-skötsel	-34 142	-33 010
Obl besiktningkost OVK,hiss	-41 065	-999
Övriga fastighetskostnader	-17 048	-9 668
Sotning/Brandskydd/ventilation	-24 922	-16 161
Snöröjning	-17 943	-17 797
	-248 523	-203 702

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Fastighetsförvaltning	-53 459	-51 390
Bankkostnader	-11 400	-12 144
Föreningsavgift	-4 707	-4 971
Övriga förvaltningskostnader	-78 726	-57 464
Res. revisionsarvode	-25 000	-18 000
Förändr res.revisionsarvode	-9 327	377
Hysesförluster, obetalda hyror	-390 880	-8 852
Porto	-869	0
	-574 368	-152 444

Not 7 Byggnader och mark

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	96 770 022	96 748 647
Nyanskaffningar	41 375	21 375
Utgående anskaffningsvärde	96 811 397	96 770 022
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-985 995	-798 139
Årets avskrivningar enligt plan	-187 937	-187 856
Utgående avskrivning enligt plan	-1 173 932	-985 995
Planenligt restvärde vid årets slut	95 637 465	95 784 027
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 000 000	26 000 000
Mark	40 400 000	40 400 000
	66 400 000	66 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	38 600 000	38 600 000
Lokaler	27 800 000	27 800 000
	66 400 000	66 400 000

Not 8 Förbättring byggnad

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 209	42 209
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	42 209	42 209
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21 105	-16 884
Årets avskrivningar enligt plan	-4 221	-4 221
Utgående avskrivningar enligt plan	-25 326	-21 105
Planenligt restvärde vid årets slut	16 883	21 104

Not 9 Förbättring lokal

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	771 404	270 972
Nyanskaffningar	648 193	500 432
Utgående anskaffningsvärde	1 419 597	771 404
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-173 383	-96 243
Årets avskrivningar	-141 960	-77 140
Utgående avskrivning enligt plan	-315 343	-173 383
Planenligt restvärde vid årets slut	1 104 254	598 021

Not 10 Förbättring fasad/entré

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	453 399	453 399
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	453 399	453 399
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-90 680	-45 340
Årets avskrivning	-45 340	-45 340
Utgående avskrivning enligt plan	-136 020	-90 680
Planenligt restvärde vid årets slut	317 379	362 719

Not 11 Balkongbygge

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		55 920
Nyanskaffningar		905 925
Utgåde anskaffningsvärde		961 845

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	61 374 031		0	61 374 031
Upplåtelseavgifter	41 522		0	41 522
UH-fond & balkongfond	243 950		80 900	324 850
Uppskrivningsfond	69 137 173		-69 137 173	0
Balanserad förlust	-71 285 389	-433 657	69 070 773	-2 648 273
Årets resultat	-433 657	433 657	-763 736	-763 736
	59 077 630	0	-749 236	58 328 394

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,650	rörlig, 3 mån	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,794	rörlig, 3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,680		26 500 000	0
SBAB			0	12 000 000
SBAB			0	12 000 000
			39 500 000	37 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 14 Checkräkningskredit

Under året har föreningens checkräkningskredit lagts samman med föreningens övriga långfristiga skulder till kreditinstitut.

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	272 576

Not 15 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Balkonginbetalningar medlemmar	0	876 550
Momsavräkning	11 425	48 049
Övriga kortfristiga skulder	3 422	3 422
	14 847	928 021

Stockholm den 6/5 2013

David Blidberg

Hanna Ernstsson

Sebastian Hofflander

Hanna Ernstsson

Sebastian Hofflander

Magnus Lindström

AL. PESARAJ

Alireza Pesaren

Bengt Victorsson

Lars Wilander

Min revisionsberättelse har lämnats .

6/5 - 2013

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Grisslan för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Grisslan för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2013



Ole Deurell

Auktoriserad revisor