

Årsredovisning

för

BRF Grisslan

769613-4415

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Grisslan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Grisslan registrerades hos Bolagsverket 2005-11-21.

Bostadsrättföreningen 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 lokaler 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 bostadsrättsöverlåtelse skett.

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

Under verksamhetsåret har beslut fattats om en sänkning av avgifter med 25% fr.o.m. 1 januari 2019. I takt med att framtida utvecklingsåtgärder får 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
Byte av fönster	3.200.000 kr	2019
Förbättring av takterrasser	50.000 kr	2019
Ny belysning på gård och i trapphus	100.000 kr	2019
Omläggning av yttertak	Ej fastställd	Ej tidsbestämt
Ombyggnad av lägenhetsförråd	Ej fastställd	Ej tidsbestämt
Byte av radiatorventiler	Ej fastställd	Ej tidsbestämt

Åtgärd	Kostnad	Tid
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
Byte av värmeväxlare	500.000 kr	2014

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Per Trossmark	ordförande
Viktor Erlandsson	ledamot
Alma Mamela	ledamot
Urban Månsson	ledamot
Lars-Olof Wilander	ledamot
Hanna Ernstsson	suppleant
Christina Wilander	suppleant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018. Stadgeförändringar beslutades genom två extrastämmor den 12 respektive 27 september.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda styrelsemöten under 2018.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 655	3 627	3 597	3 629	4 061
Resultat efter finansiella poster	54	214	-79	383	-1 462
Soliditet (%)	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	978	978	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	0		61 374 031
Upplåtelseavgift	41 522			41 522
Fond för yttre underhåll	668 750		80 200	748 950
Balkongfond	60 900		10 800	71 700
Balanserat resultat	-3 881 776	-80 200	214 371	-3 747 605
Årets resultat	214 371	-214 371	53 760	53 760
Totalt	58 477 798	-294 571	359 131	58 542 358

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 747 604
årets vinst	53 761
	-3 693 843

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsätts	80 200
i ny räkning överföres	-3 774 043
	-3 693 843

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 654 626	3 626 545
Övriga rörelseintäkter	2	4 784	78 626
Summa rörelseintäkter		3 659 410	3 705 171
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 485 338	-1 571 194
Driftkostnader	4	-760 879	-796 656
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-223 590	-139 883
Personalkostnader	6	-107 236	-36 414
Avskrivningar	7	-563 174	-567 395
Summa rörelsekostnader		-3 140 217	-3 111 542
Rörelseresultat		519 193	593 630
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-114	-17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 318	-379 241
Summa finansiella poster		-465 432	-379 258
Resultat efter finansiella poster		53 761	214 372
Årets resultat		53 761	214 372

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	93 863 768	94 426 942
Summa materiella anläggningstillgångar		93 863 768	94 426 942
Summa anläggningstillgångar		93 863 768	94 426 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 810	3 060
Övriga fordringar		38 810	4 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 743	42 140
Summa kortfristiga fordringar		100 363	49 238
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 191 156	4 610 980
Summa kassa och bank		5 191 156	4 610 980
Summa omsättningstillgångar		5 291 519	4 660 218
SUMMA TILLGÅNGAR		99 155 287	99 087 160

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 415 553	61 415 553
Balkongfond		71 700	60 900
Fond för yttre underhåll		748 950	668 750
Summa bundet eget kapital		62 236 203	62 145 203
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 747 604	-3 881 776
Årets resultat		53 761	214 372
Summa ansamlad förlust		-3 693 843	-3 667 404
Summa eget kapital		58 542 360	58 477 799
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		102 685	85 544
Skatteskulder		28 373	83 470
Övriga skulder		14 543	5 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		791 726	759 357
Summa kortfristiga skulder		937 327	933 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 155 287	99 087 160

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

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). 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

	2018	2017
Årsavgifter	1 665 989	1 666 589
Hyror lokaler	1 727 360	1 699 099
Fast.skatt	260 257	260 257
	3 653 606	3 625 945

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 496	2 004
Övriga ersättningar och intäkter	2 288	76 622
	4 784	78 626

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Rep & UH	-969 960	-1 031 043
Markytor, trädgård	-17 811	-2 366
El	-68 655	-107 511
Värme	-365 835	-364 202
Vatten och avlopp	-24 664	-24 353
Sophämtning/renhållning	-38 412	-41 719
	-1 485 337	-1 571 194

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Obl besiktningskost OVK,hiss	-2 539	-2 415
Hisservice	-16 084	-7 249
Entrémattor	-9 374	-9 136
Fastighetsutveckling	-28 767	-62 500
Övriga fastighetskostnader	-10 635	-44 821
Fastighetsförsäkring	-65 977	-57 239
Kabel-tv	-16 037	-15 745
Bredband	-50 580	-44 909
F-skötsel	-204 786	-197 137
Fastighetsskatt	-356 099	-355 505
	-760 878	-796 656

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	-20 000	-23 943
Fastighetsförvaltning	-57 872	-56 578
Möteskostnader	-891	-1 921
Konsultarvoden	-137 565	-49 086
Bankkostnader	-2 250	-3 405
Föreningsavg	-5 011	-4 949
	-223 589	-139 882

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Personalkostnader	-107 236	-36 414
	-107 236	-36 414

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	-375 874	-375 874
Ombyggnad	-187 300	-191 521
	-563 174	-567 395

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	96 811 397	96 811 397
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	96 811 397	96 811 397
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 865 365	-2 489 491
Årets avskrivningar enligt plan	-375 874	-375 874
Utgående avskrivning enligt plan	-3 241 239	-2 865 365
Planenligt restvärde vid årets slut	93 570 158	93 946 032
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 200 000	29 200 000
Mark	51 000 000	51 000 000
	80 200 000	80 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	48 200 000	48 200 000
Lokaler	32 000 000	32 000 000
	80 200 000	80 200 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 915 205	1 915 205
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 915 205	1 915 205
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 434 294	-1 242 773
Årets avskrivningar enligt plan	-187 300	-191 521
Utgående avskrivning enligt plan	-1 621 594	-1 434 294
Planenligt restvärde vid årets slut	293 611	480 911
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	93 570 158	93 946 032
Ombyggnad	293 611	480 911
	93 863 769	94 426 943

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,500	2020-01-24	12 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,840	2023-01-25	11 850 000
Swedbank Hypotek AB	0,435	rörlig, 3 mån	15 650 000
			39 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld 0

Not 10 Övriga skulder

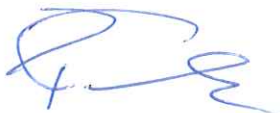
	2018-12-31	2017-12-31
Hysesdeposition	175 600	175 600
	175 600	175 600

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	39 500 000	39 500 000
	39 500 000	39 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

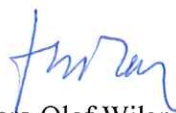
Stockholm 10/5-2019



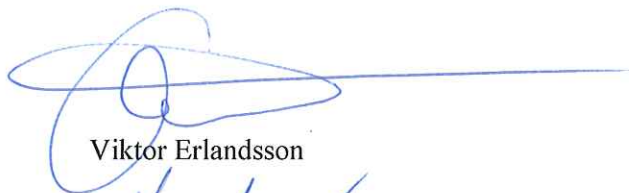
Per Trossmark
Ordförande



Alma Mamela



Lars-Olof Wilander



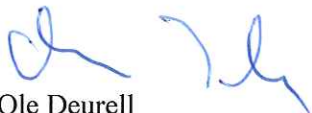
Viktor Erlandsson



Urban Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/5-2019

Parameter Revision AB



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grisslan för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grisslan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 maj 2019

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor