

# Årsredovisning för BRF Grisslan

769613-4415

Räkenskapsåret

2015

## **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 2015.

## Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Grisslan registrerades hos Bolagsverket 2005-11-21.

Av föreningens 27 bostadslägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala ytan är 2718 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 två gemensamma städdagar.

### 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 6 lägenheter överlåtits till nya ägare.

### Förvaltning

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

Fastighetsskötsel, jourverksamhet och trappskötsel har skötts av Nylén Byggnads 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 |
| Hanna Ernstsson    | ledamot    |
| Lars-Olof Wilander | ledamot    |
| Per Trossmark      | ledamot    |
| Johan Bengtsson    | ledamot    |
| Christina Wilander | suppleant  |

### Sammanträden

Oridinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda styrelsemöten samt ett extra möte.

### Verksamheten

Föreningen ha numera endast en hyresgäst på entréplanet. Det är Diagnostiskt Hudcentrum som är en läkarcentral specialiserad på hudsjukdomar. Deras hyreskontrakt löper t.o.m sista december 2018. I källarplanet hyrs förråd ut till externa hyresgäster. Hudcentrum har även inrett en del av utrymmena till behandlingsrum.

### Större ombyggnader mm

Avloppsledningen under plattytan på innergården visade sig efter filmning ha en lång svacka vilket innebar att vi lät gräva fram ledningen, byta ut den till plaströr och lägga den i fall.

Grinden och låssystemen till ytterdörrar, vind och tvättstugor har bytts ut under hösten.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>    | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)           | 3 629       | 4 061       | 3 582       | 2 947       | 2 862       |
| Resultat efter fin.poster (tkr) | 383         | -1 462      | 85          | -764        | -351        |
| Årsavgifter per kvm             | 978         | 978         | 978         | 804         | 611         |
| Soliditet (%)                   | 59          | 59          | 59          | 59          | 60          |

### Resultatdisposition

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust:

För föreningsstämmans beslut finns

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Balanserad förlust | -4 034 674     |
| Årets resultat     | <u>382 793</u> |
|                    | -3 651 881     |

Styrelsen föreslår att:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| till yttre reparationsfond avsätts | 70 600            |
| i ny räkning överföres             | <u>-3 722 481</u> |
|                                    | - 3 651 881       |

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

| <b>Resultaträkning</b>                    | <b>Not</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> | <b>2014-01-01<br/>-2014-12-31</b> |
|-------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                    |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                     | 1          | 3 542 487                         | 3 466 267                         |
| Övriga intäkter                           | 2          | 86 240                            | 594 675                           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>              |            | <b>3 628 727</b>                  | <b>4 060 942</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                   |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                       | 3          | -1 195 445                        | -2 057 309                        |
| Driftskostnader                           | 4          | -656 598                          | -565 138                          |
| Övriga förvaltnings-och externa kostnader | 5          | -145 181                          | -107 340                          |
| Personalkostnader                         | 6          | -30 000                           | -30 000                           |
| Avskrivningar                             | 7          | -567 395                          | -567 395                          |
| Direktavskrivning balkonger               | 8          | 0                                 | -961 845                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>             |            | <b>-2 594 619</b>                 | <b>-4 289 027</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                    |            | <b>1 034 108</b>                  | <b>-228 085</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                 |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                             |            | 24                                | 4 062                             |
| Räntekostnader                            |            | -651 339                          | -1 238 381                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>           |            | <b>-651 315</b>                   | <b>-1 234 319</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>382 793</b>                    | <b>-1 462 404</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                |            | <b>382 793</b>                    | <b>-1 462 404</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                     |            | <b>382 793</b>                    | <b>-1 462 404</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 9          | 95 561 732        | 96 129 127        |
| Balkonger                                     | 10         | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>95 561 732</b> | <b>96 129 127</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>95 561 732</b> | <b>96 129 127</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 3 949             | 18 134            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 33 652            | 199 111           |
|                                               |            | <b>37 601</b>     | <b>217 245</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            | 3 330 205         | 2 090 845         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 367 807</b>  | <b>2 308 089</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>98 929 539</b> | <b>98 437 216</b> |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                             | 11         |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>               |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                 |            | 61 374 031        | 61 374 031        |
| Upplåtelseavgift                                |            | 41 522            | 41 522            |
| Fond för yttre underhåll                        |            | 517 950           | 447 350           |
| Balkongfond                                     |            | 40 500            | 31 300            |
| Upplåtelseavgifter balkong                      |            | 0                 | 961 845           |
|                                                 |            | <b>61 974 003</b> | <b>62 856 048</b> |
| <i><b>Ansamlad förlust</b></i>                  |            |                   |                   |
| Balanserad förlust                              |            | -4 034 674        | -3 463 515        |
| Årets resultat                                  |            | 382 793           | -1 462 404        |
|                                                 |            | <b>-3 651 881</b> | <b>-4 925 919</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |            | <b>58 322 122</b> | <b>57 930 129</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                     |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                     | 12         | 39 500 000        | 39 500 000        |
| Deposition                                      |            | 175 600           | 175 600           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |            | <b>39 675 600</b> | <b>39 675 600</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                     |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                              |            | 274 525           | 145 863           |
| Aktuella skatteskulder                          |            | 12 548            | 0                 |
| Övriga skulder                                  |            | 3 797             | 3 422             |
| Förutbetalda avgifter och hyror                 |            | 471 637           | 471 885           |
| Upplupna kostnader                              |            | 169 309           | 210 317           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |            | <b>931 817</b>    | <b>831 487</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |            | <b>98 929 539</b> | <b>98 437 216</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                       |            |                   |                   |
| <i><b>För egna skulder och avsättningar</b></i> |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                          |            | 39 500 000        | 39 500 000        |
|                                                 |            | <b>39 500 000</b> | <b>39 500 000</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                      |            | Inga              | Inga              |

## **Tilläggsupplysningar**

### **Tilläggsupplysningar**

#### **Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning för mindre föreningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

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.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Byggnader               | 1,00  |
| Förbättring byggnad     | 10,00 |
| Förbättring lokal       | 10,00 |
| Förbättring fasad/entré | 10,00 |

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|               | 2015             | 2014             |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter   | 1 665 989        | 1 665 989        |
| Hyror lokaler | 1 876 498        | 1 800 278        |
|               | <b>3 542 487</b> | <b>3 466 267</b> |

### Not 2 Övriga intäkter

|                                   | 2015          | 2014           |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg    | 13 340        | 12 950         |
| Ersättning Länsförsäkringar       | 0             | 446 679        |
| Ersättning Trafikverket Citybanan | 0             | 60 000         |
| Övrig ersättningar och intäkter   | 72 900        | 75 046         |
|                                   | <b>86 240</b> | <b>594 675</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                          | 2015              | 2014              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparation och underhåll | -683 065          | -1 505 570        |
| Markytor, trädgård       | -16 419           | -46 084           |
| El                       | -85 926           | -88 576           |
| Värme                    | -352 034          | -351 369          |
| Vatten och avlopp        | -20 839           | -17 967           |
| Sophämtning              | -37 162           | -47 743           |
|                          | <b>-1 195 445</b> | <b>-2 057 309</b> |



#### Not 4 Driftskostnader

|                              | 2015            | 2014            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning                     | 0               | -42 009         |
| Obl besiktningskost OVK,hiss | -2 278          | -15 279         |
| Hisservice                   | -22 325         | -49 875         |
| Entrémattor                  | -8 980          | -1 491          |
| Fastighetsförsäkring         | -44 057         | -22 893         |
| Kabel-tv                     | -15 138         | -15 049         |
| Bredband                     | -48 276         | -36 163         |
| F-skötsel                    | -201 686        | -59 869         |
| Fastighetsskatt              | -311 561        | -310 859        |
| Övriga fastighetskostnader   | -2 297          | -11 651         |
|                              | <b>-656 598</b> | <b>-565 138</b> |

#### Not 5 Övriga förvaltnings-och externa kostnader

|                               | 2015            | 2014            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Porto                         | -1 183          | -696            |
| Revisionsarvoden res          | -30 000         | -25 000         |
| Förändr res rev.kostnad       | -5 814          | 3 209           |
| Fastighetsförvaltning         | -56 516         | -56 535         |
| Möteskostnader                | -495            | -1 515          |
| Konsultarvoden                | -41 291         | -18 375         |
| Bankkostnader                 | -2 969          | -3 503          |
| Föreningsavg                  | -4 081          | -4 076          |
| Föreningsavg, ej avdragsgilla | -849            | -849            |
| Kreditupplysningar            | -188            | 0               |
| Förändr. styrelsearvode       | -1 795          | 0               |
|                               | <b>-145 181</b> | <b>-107 340</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                      | 2015           | 2014           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Res. styrelsearvoden | -30 000        | -30 000        |
|                      | <b>-30 000</b> | <b>-30 000</b> |

#### Not 7 Avskrivningar

|           | 2015            | 2014            |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnad   | -375 874        | -375 874        |
| Ombyggnad | -191 521        | -191 521        |
|           | <b>-567 395</b> | <b>-567 395</b> |

#### Not 8 Direktavskrivning balkonger

|                             | 2015     | 2014            |
|-----------------------------|----------|-----------------|
| Direktavskrivning balkonger | 0        | -961 845        |
|                             | <b>0</b> | <b>-961 845</b> |

Det är föreningen som äger fastigheten inkluderande alla till-och nybyggnader. Formellt sett så äger således också föreningen balkongerna. Medlemmarna har dock "köpt" nyttjanderätten till sina respektive balkonger genom att erlägga beslutat pris till föreningen.

Under 2014 gjorde styrelsen bedömningen att inbetalningarna från medlemmarna bokförs som bundet eget kapital under rubriken upplåtelseavgifter. Vidare har föreningens anskaffningsutgift för byggnationen av balkongerna redovisas som tillgång i föreningens årsredovisning under år 2014. Eftersom hela anskaffningsutgiften är finansierad av medlemmarna och dispositionsrätten till balkongerna är tillhörig medlemmarna så har bedömningen gjorts att balkonginvesteringen kan direktavskrivas vilket gjordes år 2014 och att samma belopp ianspråkats från upplåtelseavgifterna så som en resultatdisposition som årsstämman 2014 fastställde och som därefter uppbokats under 2015 i bokföringen. Därmed påverkas inte föreningens ackumulerade resultat av balkongutgiften, vidare ger det fördelen att inte behöva hantera denna fråga lång tid framöver i framtida årsredovisningar. Hanteringen enligt ovan är avstämd och godkänd av föreningens revisor 2014.

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                                | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                         |                   |                   |
| Vid årets början-byggnad                                       | 37 587 394        | 37 587 394        |
| Vid årets början-mark                                          | 59 224 003        | 59 224 003        |
| Nyanskaffningar                                                | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                              | <b>96 811 397</b> | <b>96 811 397</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan</b>          |                   |                   |
| Vid årets början                                               | -1 737 743        | -1 361 869        |
| Årets avskrivningar enligt plan                                | -375 874          | -375 874          |
| <b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>                      | <b>-2 113 617</b> | <b>-1 737 743</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                     | <b>94 697 780</b> | <b>95 073 654</b> |
| Mark är inte föremål för avskrivningar                         |                   |                   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                          |                   |                   |
| Byggnad                                                        | 27 400 000        | 27 400 000        |
| Mark                                                           | 43 200 000        | 43 200 000        |
|                                                                | <b>70 600 000</b> | <b>70 600 000</b> |
| <b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b> |                   |                   |
| Bostäder                                                       | 42 800 000        | 42 800 000        |
| Lokaler                                                        | 27 800 000        | 27 800 000        |
|                                                                | <b>70 600 000</b> | <b>70 600 000</b> |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                         |                   |                   |
| Vid årets början-ombyggnationer                                | 1 915 204         | 1 915 204         |
| Nyanskaffningar                                                | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                              | <b>1 915 204</b>  | <b>1 915 204</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar ombyggnationer enligt plan</b>   |                   |                   |
| Vid årets början                                               | -859 731          | -668 210          |
| Årets avskrivningar enligt plan                                | -191 521          | -191 521          |
| <b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>                      | <b>-1 051 252</b> | <b>-859 731</b>   |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                     | <b>863 952</b>    | <b>1 055 473</b>  |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark</b>  |                   |                   |
| Byggnader och mark                                             | 94 697 780        | 95 073 654        |
| Ombyggnationer                                                 | 863 952           | 1 055 473         |
|                                                                | <b>95 561 732</b> | <b>96 129 127</b> |

## Not 10 Balkonger

|                                               | 2015-12-31      | 2014-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                 |                 |
| Vid årets början                              | 961 845         | 961 845         |
| Nyanskaffningar                               | 0               | 0               |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>961 845</b>  | <b>961 845</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                 |                 |
| Vid årets början                              | -961 845        | 0               |
| Årets avskrivningar enligt plan               | 0               | -961 845        |
|                                               | <b>-961 845</b> | <b>-961 845</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

## Not 11 Förändring av eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets ingång | Disp av föreg<br>års resultat | Förändring<br>under året | Belopp vid<br>årets utgång |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Inbetalda insatser             | 61 374 031                 |                               | 0                        | 61 374 031                 |
| Upplåtelseavgift               | 41 522                     |                               | 0                        | 41 522                     |
| Fond för yttre UH              | 447 350                    |                               | 70 600                   | 517 950                    |
| Balkongfond                    | 31 300                     |                               | 9 200                    | 40 500                     |
| Upplåtelseavgift balkong       | 961 845                    |                               | -961 845                 | 0                          |
| Balanserad förlust             | - 3 463 515                | - 1 462 404                   | 891 245                  | -4 034 674                 |
| Årets resultat                 | - 1 462 404                | 1 462 404                     | 382 793                  | 382 793                    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>57 930 129</b>          | <b>0</b>                      | <b>391 993</b>           | <b>58 322 122</b>          |

BRF Grisslan  
Org.nr 769613-4415

12 (12)

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| <b>Långgivare</b>                    | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Datum för<br/>ränteändring</b> | <b>Lånebelopp<br/>2015-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2012-12-31</b> |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank Hypotek AB                  | 1,500                  | 2020-01-24                        | 12 000 000                       | 12 000 000                       |
| Swedbank Hypotek AB                  |                        |                                   | 0                                | 1 000 000                        |
| Swedbank Hypotek AB                  | 1,190                  | rörlig, 3 mån                     | 11 850 000                       | 26 500 000                       |
| Swedbank Hypotek AB                  | 0,553                  | rörlig, 3 mån                     | 15 650 000                       | 0                                |
|                                      |                        |                                   | <b>39 500 000</b>                | <b>39 500 000</b>                |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                        |                                   | 0                                | 0                                |

Stockholm den 2015

Bengt Wictorsson

Hanna Erntsson

Lars-Olof Wilander

Per Trossmark

Johan Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor