

Årsredovisning för BRF Grisslan

769613-4415

Räkenskapsåret

2013

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 2013.

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 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 två 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 Linda 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
Magnus Lindström	ledamot
Lars-Olof Wilander	ledamot
Sebastian Hofflander	suppleant
Per Trossmark	suppleant

Sammanträden

Oridinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2013. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten.

Verksamheten

Den nya hyresgästen, en läkarcentral, startade sin verksamhet vid årets början. Samtidigt meddelade den andra hyresgästen, en resebyrå, att man p.g.a lönsamhetsproblem måste säga upp kontraktet. Läkarcentralen var då intresserade att utöka sina lokaler och efter förhandlingar skrevs ett kontrakt med dem på hela bottenvåningen. Bägge lokalerna har nu fem-årskontrakt. Ett krav var dock ombyggnad av den nya lokalen. En kostnad som till största delen bekostades av hyresgästen.

Större ombyggnader mm

Som sagts ovan flyttade resebyrån sista november och lokalen byggdes om med start i början av december. Läkarcentralen öppnade verksamheten den 1 februari 2014.

Under hösten tog styrelsen beslut att byta ut värmeväxlarna i undercentralen. De hade efter närmare 35 år blivit slitna och omoderna vilket innebar att de var oekonomiska i drift. En upphandling gjordes och som entreprenör utsågs Älvsjö rör, och arbetet färdigställdes under februari 2014.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	3 582	2 947	2 862	2 379
Resultat efter fin.poster (tkr)	85	-764	-351	-494
Årsavgifter per kvm	978	804	611	510
Soliditet (%)	59	59	60	62

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust:

För föreningsstämmans beslut finns

Balanserad förlust	-3 478 409
Årets resultat	<u>85 494</u>
	-3 392 915

Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfond avsätts

70 600

i ny räkning överföres

-3 463 515
-3 392 915

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		1 666 004	1 368 484
Hysesintäkter	1	1 810 702	1 543 716
Övriga intäkter	2	105 080	35 046
		3 581 786	2 947 246
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-518 466	-235 716
Taxebundna kostnader	4	-596 837	-572 184
Övriga driftskostnader	5	-248 036	-248 523
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-130 943	-574 368
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-310 670	-314 855
Avskrivningar	7, 8, 9, 10	-379 458	-379 458
		-2 184 409	-2 325 104
Rörelseresultat		1 397 377	622 142
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 173	14 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 328 055	-1 400 507
		-1 311 882	-1 385 877
Resultat efter finansiella poster		85 494	-763 736
Resultat före skatt		85 494	-763 736
Årets resultat		85 494	-763 736

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	95 449 528	95 637 465
Förbättring byggnad	8	12 662	16 883
Förbättring lokal	9	962 294	1 104 254
Förbättring fasad/entré	10	272 039	317 379
Summa materiella anläggningstillgångar		96 696 522	97 075 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		96 696 522	97 075 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 954	18 984
Skattefordringar		226 648	143 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 080	14 575
		246 682	177 030
Kassa och bank		1 898 817	2 133 210
Summa omsättningstillgångar		2 145 499	2 310 240
SUMMA TILLGÅNGAR		98 842 022	99 386 220

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 374 031	61 374 031
Upplåtelseavgift		41 522	41 522
Fond för yttre underhåll		376 750	310 350
Balkongfond		22 900	14 500
		61 815 203	61 740 403
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-3 478 409	-2 648 274
Årets resultat		85 494	-763 736
		-3 392 915	-3 412 010
Summa eget kapital		58 422 288	58 328 394
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	39 500 000	39 500 000
Övriga skulder		175 600	262 600
Summa långfristiga skulder		39 675 600	39 762 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		191 349	627 761
Övriga skulder	13	3 422	14 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		549 362	652 619
Summa kortfristiga skulder		744 134	1 295 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 842 022	99 386 220
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		39 500 000	39 500 000
		39 500 000	39 500 000
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.

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.

Avsättning till underhållsfond för balkonger finansieras av lägenhetsinnehavare med balkong med förhöjda årsavgifter.

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 skedde 2012 och innebär att föregående års redovisade siffror omarbetades i enlighet med regelverken om byte av redovisningsprincip.

Föreningen förvärvade sin fastighet genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten. Till följd av då gällande redovisningsregler innebär 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 bokslutet 2012 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

	2013	2012
Hyra lokal	1 592 114	1 367 041
Ersättning fastighetsskatt	218 588	176 675
	1 810 702	1 543 716

Not 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 277	6 046
Övriga ersättningar och intäkter	97 803	29 000
	105 080	35 046

Not 3 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation och underhåll	-513 366	-231 810
Markytor, trädgård	-5 100	-3 906
	-518 466	-235 716

Not 4 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-105 508	-96 598
Värme	-422 128	-398 489
Vatten och avlopp	-23 609	-23 739
Sophämtning/renhållning	-45 592	-42 268
Källsortering	0	-11 090
	-596 837	-572 184

Not 5 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Städning	-70 420	-69 944
Hisservice	-16 996	-10 363
Fastighetsförsäkring	-20 133	-18 850
Kabel-tv	-14 770	-14 246
F-skötsel	-35 075	-34 142
Obl besiktningkost OVK,hiss	-59 047	-41 065
Övriga fastighetskostnader	-7 621	-17 048
Sotning/Brandskydd/ventilation	-2 025	-24 922
Snöröjning	-15 761	-17 943
Entrémattor	-6 188	
	-248 036	-248 523

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Fastighetsförvaltning	-55 164	-53 459
Bankkostnader	-3 698	-11 400
Föreningsavgift	-5 008	-4 707
Övriga förvaltningskostnader	-34 016	-78 726
Res. revisionsarvode	-25 000	-25 000
Förändr res.revisionsarvode	-1 763	-9 327
Hysesförluster, obetalda hyror	-6 294	-390 880
Porto	0	-869
	-130 943	-574 368

Not 7 Byggnader och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	37 587 394	37 571 258
Ingående anskaffningsvärde mark	59 224 003	59 198 764
Nyanskaffningar byggnad	0	16 136
Nyanskaffningar mark	0	25 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 811 397	96 811 397
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan		
Vid årets början	-1 173 932	-985 995
Årets avskrivningar enligt plan	-187 937	-187 937
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 361 869	-1 173 932
Planenligt restvärde vid årets slut	95 449 528	95 637 465
Mark är inte föremål för avskrivningar		
Taxeringsvärde		
Byggnad	27 400 000	26 000 000
Mark	43 200 000	40 400 000
	70 600 000	66 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	42 800 000	38 600 000
Lokaler	27 800 000	27 800 000
	70 600 000	66 400 000

Not 8 Förbättring byggnad

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 209	42 209
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	42 209	42 209
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 326	-21 105
Årets avskrivningar enligt plan	-4 221	-4 221
Utgående avskrivningar enligt plan	-29 547	-25 326
Planenligt restvärde vid årets slut	12 662	16 883

Not 9 Förbättring lokal

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 419 597	771 404
Nyanskaffningar	0	648 193
Utgående anskaffningsvärde	1 419 597	1 419 597
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-315 343	-173 383
Årets avskrivningar	-141 960	-141 960
Utgående avskrivning enligt plan	-457 303	-315 343
Planenligt restvärde vid årets slut	962 294	1 104 254

Not 10 Förbättring fasad/entré

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	453 399	453 399
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	453 399	453 399
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-136 020	-90 680
Årets avskrivning	-45 340	-45 340
Utgående avskrivning enligt plan	-181 360	-136 020
Planenligt restvärde vid årets slut	272 039	317 379

Not 11 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	310 350		66 400	376 750
Balkongfond	14 500		8 400	22 900
Balanserad förlust	-2 648 274	-763 735	-66 400	-3 478 409
Årets resultat	-763 735	763 735	85 494	85 494
	58 328 394	0	93 894	58 422 288

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

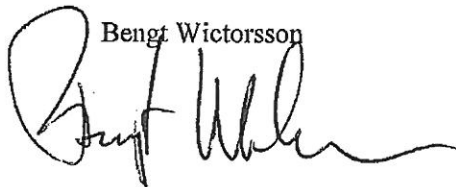
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,387	rörlig, 3 mån	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,655	rörlig, 3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,680	2015-04-24	26 500 000	26 500 000
			39 500 000	39 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 13 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Momsavräkning	0	11 425
Övriga kortfristiga skulder	3 422	3 422
	3 422	14 847

Stockholm den 12/5 2014

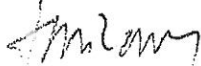
Bengt Wictorsson



Hanna Erntsson



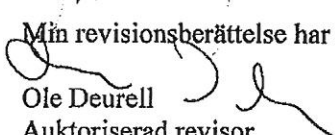
Lars-Olof Wilander



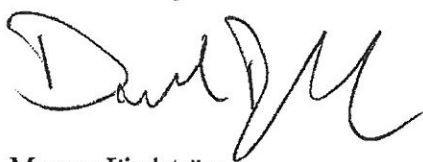
Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2014.

Ole Deurell

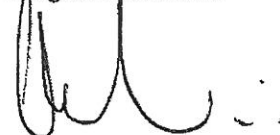
Auktoriserad revisor



David Blidberg



Magnus Lindström



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Grisslan för år 2013.

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 2013 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 2013.

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.

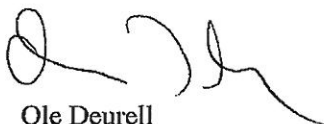
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 12/5-2014



Ole Deurell
Auktoriserad revisor