

Årsredovisning

för

BRF Grisslan

769613-4415

Räkenskapsåret

2019

1

Styrelsen för BRF Grisslan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Grisslan registrerades hos Bolagsverket 2005-11-21.

Bostadsrättsföreningen 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 är Ole Deurell, Parameter Revision.

Överlåtelse

Inga bostadsrättsöverlåtelse har skett under räkenskapsåret.

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

Från och med januari 2019 har avgifterna sänkts med 25%. I takt med att fortsatta utvecklingsåtgärder skapar 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	3.700.000 kr	2020
Förbättring av takterrasser	200.000 kr	2020
Byte av radiatorventiler	300.000 kr	2020
OVK	Ej fastställd	2020
Omläggning av yttertak	Ej fastställd	Ej tidsbestämt
Ombyggnad av lägenhetsförråd	Ej fastställd	Ej tidsbestämt

Historiskt underhåll

Åtgärd	Kostnad	Tid
Ny belysning på gård och i trapphus	100.000 kr	2019
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 värmväxlare	500.000 kr	2014

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. En extrastämma hölls 21 november 2019. Styrelsen har under 2019 hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 287	3 655	3 627	3 597	3 629
Resultat efter finansiella poster	799	54	214	-79	383
Soliditet (%)	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	733	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			61 374 031
Upplåtelseavgift	41 522			41 522
Fond för yttre underhåll	748 950		80 200	829 150
Balkongfond	71 700		10 800	82 500
Balanserat resultat	-3 747 604	53 761	-80 200	-3 774 043
Årets resultat	53 761	-53 761	799 416	799 416
Totalt	58 542 360	0	810 216	59 352 576

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 774 044
årets vinst	799 416
	-2 974 628

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsätts	108 400
i ny räkning överföres	-3 083 028
	-2 974 628

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 287 296	3 654 626
Övriga rörelseintäkter	2	2 418	4 784
Summa rörelseintäkter		4 289 714	3 659 410
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 233 414	-1 485 338
Driftskostnader	4	-901 012	-760 879
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-181 033	-223 590
Personalkostnader	6	-94 238	-107 236
Avskrivningar	7	-558 970	-563 174
Summa rörelsekostnader		-2 968 667	-3 140 217
Rörelseresultat		1 321 047	519 193
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-126	-114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 505	-465 318
Summa finansiella poster		-521 631	-465 432
Resultat efter finansiella poster		799 416	53 761
Årets resultat		799 416	53 761

BRF Grisslan
Org.nr 769613-4415

6 (13)

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8.

93 304 798

93 863 768

Summa materiella anläggningstillgångar

93 304 798

93 863 768

Summa anläggningstillgångar

93 304 798

93 863 768

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 476

19 810

Övriga fordringar

1 764

38 810

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 157

41 743

Summa kortfristiga fordringar

42 397

100 363

Kassa och bank

Kassa och bank

6 953 119

5 191 156

Summa kassa och bank

6 953 119

5 191 156

Summa omsättningstillgångar

6 995 516

5 291 519

SUMMA TILLGÅNGAR

100 300 314

99 155 287

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 415 553

61 415 553

Balkongfond

82 500

71 700

Fond för yttre underhåll

829 150

748 950

Summa bundet eget kapital

62 327 203

62 236 203

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 774 044

-3 747 604

Årets resultat

799 416

53 761

Summa ansamlad förlust

-2 974 628

-3 693 843

Summa eget kapital

59 352 575

58 542 360

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

228 744

102 685

Skatteskulder

98 711

28 373

Övriga skulder

16 401

14 543

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

928 283

791 726

Summa kortfristiga skulder

1 272 139

937 327

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 300 314

99 155 287

h

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.

h

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 249 492	1 665 989
Hyror lokaler	2 701 242	1 727 360
Fast.skatt	333 502	260 257
Påminnelseavgift	3 060	1 020
	4 287 296	3 654 626

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 593	2 496
Övriga ersättningar och intäkter	825	2 288
	2 418	4 784

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Rep & UH	-557 670	-969 960
Markytor, trädgård	0	-17 811
El	-178 320	-68 655
Värme	-432 123	-365 835
Vatten och avlopp	-25 830	-24 664
Sophämtning/renhållning	-39 470	-38 412
	-1 233 413	-1 485 337

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Obl besiktningskost OVK,hiss	-6 289	-2 539
Hisservice	-14 577	-16 084
Entrémattor	-12 899	-9 374
Fastighetsutveckling	-71 083	-28 767
Övriga fastighetskostnader	-9 948	-10 635
Fastighetsförsäkring	-69 251	-65 977
Kabel-tv	-15 940	-16 037
Bredband	-47 605	-50 580
F-skötsel	-196 241	-204 786
Fastighetsskatt	-457 179	-356 099
	-901 012	-760 878

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-24 325	-20 000
Fastighetsförvaltning	-62 708	-57 872
Möteskostnader	-1 191	-891
Konsultarvoden	-84 315	-137 565
Bankkostnader	-3 423	-2 250
Föreningsavg	-5 071	-5 011
	-181 033	-223 589

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Personalkostnader	-94 238	-107 236
	-94 238	-107 236

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-375 874	-375 874
Ombyggnad	-183 096	-187 300
	-558 970	-563 174

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	96 811 397	96 811 397
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	96 811 397	96 811 397
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 241 239	-2 865 365
Årets avskrivningar enligt plan	-375 874	-375 874
Utgående avskrivning enligt plan	-3 617 113	-3 241 239
Planenligt restvärde vid årets slut	93 194 284	93 570 158
Taxeringsvärde		
Byggnad	33 400 000	29 200 000
Mark	75 000 000	51 000 000
	108 400 000	80 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	66 400 000	48 200 000
Lokaler	42 000 000	32 000 000
	108 400 000	80 200 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 915 205	1 915 205
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	1 915 205	1 915 205
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 621 594	-1 434 294
Årets avskrivningar enligt plan	-183 096	-187 300
Utgående avskrivning enligt plan	-1 804 690	-1 621 594
Planenligt restvärde vid årets slut	110 515	293 611
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	93 194 284	93 570 158
Ombyggnad	110 515	293 611
	93 304 799	93 863 769

f

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,500	2020-01-24	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,840	2023-01-25	11 850 000	11 850 000
Swedbank Hypotek AB	0,825	rörlig, 3 mån	15 650 000	15 650 000
			39 500 000	39 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Hysesdeposition	175 600	175 600
	175 600	175 600

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	39 500 000	39 500 000
	39 500 000	39 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2020-05-19



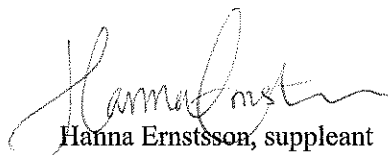
Per Trossmark
Ordförande



Urban Månsson



Alma Mamela



Hanna Ernstsson, suppleant



Christina Wilander, suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

19/5 - 2020

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 2019 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 betryggande 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 19/8 2020

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor