

Årsredovisning

för

BRF Grisslan

769613-4415

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Grisslan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Grisslan registrerades hos Bolagsverket 2005-11-21.

Byggnadsår och ytor

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Apeln 9 på Apelbergsgatan 60 i Stockholm. 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 hänvisas till tidigare årsredovisningar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 27 bostadslägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala ytan är 2 718 kvm varav 1 703 kvm avser bostadsrättslägenheter. I föreningen finns 11 st lokaler upplåtna med hyresrätt. Av dessa är två stycken kontorslokaler/behandlingsrum i bottenvåningen, två stycken är behandlingsrum i källarvåningen och resten förrådslokaler i källarvåningen. I och med att större delen av intäkterna kommer från lokaler klassas denna förening som en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en hyresgäst på hela 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.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Botema Fastighets AB.

Fastighetsskötsel, jourverksamhet och trappskötsel har utförts av Nylén Byggnads AB.

Övriga avtal

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

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under sommaren renoverades hissen vilket även innebar att maskineriet till hissen beläget på vinden byttes ut.

Under året har det genomförts en gemensam städdag.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st. Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 och 30 vid dess slut.

Styrelsen

Bengt Wictorsson	ledamot, ordförande
Hanna Ernstsson	ledamot
Lars-Olof Wilander	ledamot
Per Trossmark	ledamot
Johan Bengtsson	ledamot
Christina Wilander	suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit sex protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell Auktoriserad revisor, ordinarie

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2016

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 597	3 629	4 061	3 582	2 947
Resultat efter finansiella poster	-79	383	-1 462	85	-764
Soliditet (%)	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	978	978	978	978	804

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp. av föreg.	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	års resultat	under året	årets utgång
Medlemsinsatser	61 374 031			61 374 031
Upplåtelseavgift	41 522			41 522
Fond för yttre underhåll	517 950		70 600	588 550
Balkongfond	40 500		10 200	50 700
Balanserat resultat	-4 034 674	382 793	-70 600	-3 722 481
Årets resultat	382 793	-382 793	-79 095	-79 095
Totalt	58 322 122	0	-68 895	58 253 227

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 722 481
årets förlust	-79 095
	-3 801 576

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsätts	80 200
i ny räkning överföres	-3 881 776
	-3 801 576

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 597 044	3 542 487
Övriga rörelseintäkter	2	79 257	86 240
Summa rörelseintäkter		3 676 301	3 628 727
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 948 350	-1 195 445
Driftkostnader	4	-695 720	-656 598
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-105 721	-143 386
Personalkostnader	6	-48 673	-31 795
Avskrivningar	7	-567 395	-567 395
Summa rörelsekostnader		-3 365 859	-2 594 619
Rörelseresultat		310 442	1 034 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 643	-651 339
Summa finansiella poster		-389 537	-651 315
Resultat efter finansiella poster		-79 095	382 793
Årets resultat		-79 095	382 793

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	94 994 337	95 561 732
Summa materiella anläggningstillgångar		94 994 337	95 561 732
Summa anläggningstillgångar		94 994 337	95 561 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 055	3 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 155	33 652
Summa kortfristiga fordringar		39 210	37 601
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 741 240	3 330 205
Summa kassa och bank		3 741 240	3 330 205
Summa omsättningstillgångar		3 780 450	3 367 806
SUMMA TILLGÅNGAR		98 774 787	98 929 538

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 415 553	61 415 553
Balkongfond		50 700	40 500
Fond för yttre underhåll		588 550	517 950
Summa bundet eget kapital		62 054 803	61 974 003
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 722 481	-4 034 674
Årets resultat		-79 095	382 793
Summa ansamlad förlust		-3 801 576	-3 651 881
Summa eget kapital		58 253 227	58 322 122
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		144 800	274 525
Skatteskulder		55 036	12 548
Övriga skulder		17 353	3 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		628 771	640 946
Summa kortfristiga skulder		845 960	931 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 774 787	98 929 538

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

	2016	2015
Årsavgifter	1 663 739	1 665 989
Hyrer lokaler	1 674 826	1 657 741
Fast.skatt	258 479	218 757
	3 597 044	3 542 487

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 657	13 340
Övriga ersättningar och intäkter	74 600	72 900
	79 257	86 240

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Rep & UH	-1 402 147	-683 065
Markytor, trädgård	-10 104	-16 419
El	-101 151	-85 926
Värme	-370 122	-352 034
Vatten och avlopp	-23 193	-20 839
Sophämtning/renhållning	-41 632	-37 162
	-1 948 350	-1 195 445

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Obl besiktningskost OVK,hiss	-3 952	-2 278
Hisservice	-8 518	-22 325
Entrémattor	-9 151	-8 980
Övriga fastighetskostnader	-7 449	-2 297
Fastighetsförsäkring	-52 007	-44 057
Kabel-tv	-15 387	-15 138
Bredband	-48 276	-48 276
F-skötsel	-196 743	-201 686
Fastighetsskatt	-354 236	-311 561
	-695 719	-656 598

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Kreditupplysningar	0	-188
Porto	-1 284	-1 183
Revisionsarvoden	-25 115	-35 814
Fastighetsförvaltning	-56 085	-56 516
Möteskostnader	-665	-495
Konsultarvoden	-14 808	-41 291
Bankkostnader	-2 837	-2 969
Föreningsavg	-4 927	-4 930
	-105 721	-143 386

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Personalkostnader	-48 673	-31 795
	-48 673	-31 795

Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	-375 874	-375 874
Ombyggnad	-191 521	-191 521
	-567 395	-567 395

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	96 811 397	96 811 397
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	96 811 397	96 811 397
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 113 617	-1 737 743
Årets avskrivningar enligt plan	-375 874	-375 874
Utgående avskrivning enligt plan	-2 489 491	-2 113 617
Planenligt restvärde vid årets slut	94 321 906	94 697 780
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 200 000	27 400 000
Mark	51 000 000	43 200 000
	80 200 000	70 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	48 200 000	42 800 000
Lokaler	32 000 000	27 800 000
	80 200 000	70 600 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 915 205	1 915 205
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 915 205	1 915 205
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 051 252	-859 731
Årets avskrivningar enligt plan	-191 521	-191 521
Utgående avskrivning enligt plan	-1 242 773	-1 051 252
Planenligt restvärde vid årets slut	672 432	863 953
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	94 321 906	94 697 780
Ombyggnad	672 432	863 953
	94 994 337	95 561 733

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,500	2020-01-24	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,190	2018-01-25	11 850 000	11 850 000
Swedbank Hypotek AB	0,346	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

	2016-12-31	2015-12-31
Hysesdeposition	175 600	175 600
	175 600	175 600

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	39 500 000	39 500 000
	39 500 000	39 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Bengt Wictorsson
Ordförande

Hanna Ernstsson

Lars-Olof Wilander

Per Trossmark

Johan Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor