

Årsredovisning
för
Brf Grisselmaren 1

769620-6254

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grisselmaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark (terrass) som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-03-22.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Rindö 3:381 bebyggdes 1906 av Försvarmakten och är belägen i Vaxholms kommun. Fastigheten förvärvades 2010 och har byggts om till bostadslägenheter.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 42 lägenheter.

Inom fastigheterna finns 30 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

1 st 2 rum och kök	
1 st 2,5 rum och kök	
3 st 2-3 rum och kök	
17 st 3 rum och kök	
4 st 3-4 rum och kök	
9 st 4 rum och kök	
4 st 4-5 rum och kök	
1 st 5 rum och kök	
1 st 5-6 rum och kök	
1 st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 4 582 kvm

Föreningen skall bli andelsägare i samfällighetsförening och / eller vara innehavare av servitut i sådan samfällt ägd mark eller i annans fastighet, för att tillgodose en del av föreningens parkeringsbehov som inte inryms inom den egna fastigheten. Föreningen skall sammanlagt disponera minst 63 st p-platser, varav enligt ovan ca 30 platser finns inom den egna fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-03-30 bestått av:

Ordinarie	Jan-Olof Lööf	Ordf.
	Fredrik Brehmer	
	Henrik Carbonnier	avgått ur styrelsen 2012-02-13

Revisorer

Ordinarie	Gunilla Andersson	Ernst & Young
-----------	-------------------	---------------

Viktiga uppgifter om föreningen

- 2009-10-08 Bildades Brf Grisselmaren 1 och antogs stadgar samt ansöktes om registrering.
- 2010-03-22 Registrerades föreningen och stadgarna hos Bolagsverket.
- 2010-10-18 Tecknades uppdragsavtal med Vasallen Projekt AB.
- 2010-10-18 Tecknades avtal om ekonomisk förvaltning med ISS Facility Services AB
- 2010-12-16 Undertecknades köpebrev mellan Vasallen Vaxholm AB och Brf Grisselmaren 1 om förvärv av del av fastigheten Vaxholm Rindö 3:255.
- 2011-11-11 Undertecknades ekonomisk plan av styrelsen.
- 2011-11-16 Undertecknades ekonomisk plan av godkända intygsgivare.
- 2011-11-18 Tecknades Tillägg till uppdragsavtal med Vasallen Projekt AB.
- 2011-11-23 Registrerades ekonomisk plan hos Bolagsverket.
- 2011-11-28 Inflyttningsdag i lägenheterna för medlemmarna.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad är genomgripande ombyggd och renoverad till ett skick som i huvudsak motsvarar ett nyproducerat hus. I takt med att garantitider för de olika delarna av entreprenadarbetena i framtiden löper ut ska en underhållsplan för fastigheten upprättas.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har en överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Reservering har skett under året med 0 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2011-12-31 uppgår till 525 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	60 518
disponeras så att	
i ny räkning överföres	60 518
	60 518

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	200 735	0
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-71 824	0
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-2 209	0
Resultat före finansiella poster		126 702	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-66 184	0
Resultat efter finansiella poster		60 518	0
Resultat före skatt		60 518	0
Årets resultat		60 518	0

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	106 000 000	0
Mark		53 920 000	0
		159 920 000	0
Summa anläggningstillgångar		159 920 000	0
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 150	0
Övriga fordringar	6	0	188 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 064	0
		35 214	188 756
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 876 062	6 321 750
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		226 719	0
		4 102 781	6 321 750
Summa omsättningstillgångar		4 137 995	6 510 506
SUMMA TILLGÅNGAR		164 057 995	6 510 506

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		137 245 000	6 510 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		60 518	0
Summa eget kapital		137 305 518	6 510 500
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	22 825 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 110	0
Avräkning Klientmedel ISS		0	6
Övriga skulder	10	3 745 055	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	153 312	0
Summa kortfristiga skulder		3 927 477	6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 057 995	6 510 506
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		22 825 000	0
		22 825 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,5 promille
Inventarier	20 procent

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	200 585	0
Ersättningar och intäkter	150	0
	200 735	0

Not 2 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetskötsel/städning entreprenad	9 704	0
Uppvärmning	50 000	0
Vatten	5 700	0
Fastighetsförsäkring	5 376	0
Kabel-TV och internet	1 044	0
	71 824	0

Not 3 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	6	0
Förvaltningsarvode	2 083	0
Övriga externa tjänster	120	0
	2 209	0

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	66 184	0
	66 184	0

Not 5 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Nyanskaffningar	106 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 000 000	
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	106 000 000	0

Not 6 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Andra kortfristiga fordringar	0	188 756
	0	188 756

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	28 064	0
	28 064	0

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 510 500	0
Ökning av insatskapital	130 734 500	
Årets resultat		60 518
Belopp vid årets utgång	137 245 000	60 518

Not 9 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SEB - 3,09 % - 2014-11-28	8 000 000	0
SEB - 3,78 % - 2016-11-28	8 000 000	0
SEB - 3,18 % - 2012-11-28	6 825 000	0
Avgår kortfristig skuld	0	0
	22 825 000	0

Not 10 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga skulder	3 745 055	0
	3 745 055	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Uppl räntekostnader externt	4 259	0
Förskottsbetalda hyror/avg	93 353	0
Upplupna VA avgifter	5 700	0
Upplupna uppvärmningskostnader	50 000	0
	153 312	0

Örebro 2012-

Jan Olof Lööf

Fredrik Brehmer

Min revisionsberättelse har lämnats .

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor