

Brf Grusgruppen

769613-4001

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grusgropen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-11-11.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, är belägen i Sollentuna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2007-12-14 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 134 lägenheter och 1 lokal, varav 33 lägenheter och 1 lokal var hyresrätter den 31 december.

Dessutom finns 64 garage- och 49 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
21 st 2 rum och kök
105 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 9.728 kvm Total lokalyta: 400 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Förskola	286,0	2009-09-30

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2008-05-15 bestått av:

Ordinarie	Alexi Mnayarij Lena Stenström Johan Andersson Karin Södergran	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter Inga

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad revisor
-----------	----------------	----------------------

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen skall uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 13 st. upplåtelser och 7 st. överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Ekonomiförvaltning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under 2008 har renovering påbörjats av 5 st lägenheter vilka varit hyresrätter men sagts upp.

Renoveringen har slutförts under våren 2009 och 4 av de 5 lägenheterna är nu sålda till nya medlemmar. Föreningen har för de sålda lägenheterna erhållit 5.625.000 kr. Renoveringskostnaden uppgick till 780 000 kr och de sålda lägenheternas insatser är 3 087 000 kr. Föreningens egna kapital har sålunda ökat med 1 758 000 kr p g a detta. Den kvarvarande lägenheten beräknas säljas inom kort och ge en ytterligare ökning av det egna kapitalet med c:a 340 000 kr.

Elkostnaden i föreningen är betydligt högre än vad den borde i en förening av vår storlek. Indikationen är att den ligger c:a 100.000 kr för högt. Vi vet ej orsaken men vi kommer inom kort att genomföra en obligatorisk energideklaration av husen i föreningen och kommer då att beställa en fördjupad utredning av elförbrukningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

P g a läckage vid ett antal av föreningens balkonger så har renovering upphandlats för att lösa problemet. Arbetet beräknas påbörjas under maj 2009. Renoveringen beräknas kosta c:a 1 200 000 kr och kommer inte att medföra en höjning av månadsavgiften.

Årsavgifter

Årsavgifter debiteras i enlighet med den ekonomiska planen som antogs på köpstämman.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1.025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008 = 410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-25 829
årets resultat	- 318 184
	- 344 013
behandlas så att	
i ny räkning överföres	- 344 013

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	6 568 833	327 827
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-318 030	-524
Driftskostnader	3	-2 893 338	-170 291
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-104 907	-10 000
Personalkostnader	5	-384 806	0
Avskrivningar	6	-456 899	-36 623
Resultat före finansiella poster		2 410 853	110 389
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	133 270	889
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 825 272	-136 858
Resultat efter finansiella poster		-281 149	-25 580
Statlig skatt		-37 035	-249
Årets resultat		-318 184	-25 829

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	89 043 667	87 859 627
Mark		33 113 500	32 510 000
Pågående om- och tillbyggnader		914 199	0
Maskiner och inventarier	10	25 565	0
		123 096 931	120 369 627
Summa anläggningstillgångar		123 096 931	120 369 627
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 640	0
Kundfordringar		50 588	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	55 646	51 493
		116 874	51 493
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		700	0
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		2 436 849	2 500 889
		2 437 549	2 500 889
Summa omsättningstillgångar		2 554 423	2 552 382
Summa tillgångar		125 651 354	122 922 009

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		74 146 250	60 948 740
Upplåtelseavgifter		113 708	0
Summa bundet eget kapital		74 259 958	60 948 740
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-25 829	0
Årets resultat		-318 184	-25 829
Summa fritt eget kapital		-344 013	-25 829
Summa eget kapital		73 915 945	60 922 911
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	50 540 720	61 602 941
Mottagna depositioner		6 800	0
Summa långfristiga skulder		50 547 520	61 602 941
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 173	32 901
Skatteskulder		54 243	11 669
Övriga skulder	14	138 768	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	910 705	351 587
Summa kortfristiga skulder		1 187 889	396 157
Summa eget kapital och skulder		125 651 354	122 922 009
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		64 510 000	64 510 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Inventarier	3-5 år

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	2 406 438	934
Hysesintäkter lokaler	288 555	12 459
Hysesintäkter garage	376 478	18 472
Hysesintäkter p-platser	140 034	6 658
Årsavgifter bostäder	3 313 646	289 304
Försäkringar	11 982	0
Övriga ersättningar/intäkter	21 245	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 455	0
	6 568 833	327 827

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	288 626	524
Reparationer och underhåll enl underh.pl	29 403	0
	318 029	524

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	429 007	3 316
Yttre renhållning och snöröjning	39 108	3 000
Fastighetsel	302 770	16 101
Uppvärmning	1 198 083	76 670
Vatten	325 375	15 403
Sophämtning	239 097	6 407
Fastighetsförsäkringar	56 551	2 340
Kabel-TV Internet	76 483	2 733
Arvode tekn förvaltn	0	32 901
Fastighetsskatt	179 610	11 420
Övriga driftskostnader	47 255	0
	2 893 339	170 291

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	29 032	0
Revisionsarvode	15 000	10 000
Förvaltningsarvode	15 615	0
Övriga externa tjänster	41 089	0
Medlems/föreningsavg	4 171	0
	104 907	10 000

5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	262 500	0
Löner fastighetsskötsel	38 400	0
Sociala avgifter	83 906	0
	384 806	0

Kostnaden för styrelsearvodet innehåller även kostnaden för ombildningen.

6 Avskrivningar

Byggnad	447 640	36 623
Maskiner	3 522	0
Inventarier/verktyg	5 737	0
	456 899	36 623

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 447 640 kronor, vilket motsvarar 0,5% av fastighetens anskaffningsvärde.

Brf Grusgropen 9(11)
769613-4001

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	132 267	889
Överskatteränta ej skattepliktig	1 003	0
	133 270	889

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 825 272	136 858
----------------	-----------	---------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	87 896 250	87 896 250
Pantbrev	1 631 680	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	89 527 930	87 896 250

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-36 623	0
Årets avskrivningar enligt plan	-447 640	-36 623
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-484 263	-36 623

Utgående bokfört värde

	89 043 667	87 859 627
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader

	54 401 000	54 401 000
--	------------	------------

Taxeringsvärden mark

	19 880 000	19 880 000
--	------------	------------

	74 281 000	74 281 000
--	-------------------	-------------------

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffning	17 611	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	17 611	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-3 522	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 522	0

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffning	17 213	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	17 213	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar	-5 737	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 737	0

Utgående bokfört värde

	25 565	0
--	---------------	----------

Brf Grusgropen
769613-4001

10(11)

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	55 646	51 493
--------------------------------	--------	--------

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 948 740			-25 829
Ökning av insatskapital	13 197 510	113 708		
Disposition av föregående års resultat			-25 829	25 829
Årets resultat				-318 184
Belopp vid årets utgång	74 146 250	113 708	-25 829	-318 184

13 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

SBAB 5,02% 2010-09-28	16 000 000	16 000 000
SBAB 5,06% 2011-06-16	16 000 000	16 000 000
SBAB 5,08% 2012-09-28	16 000 000	16 000 000
SBAB 3,42% Rörligt	2 600 000	13 602 941
Kortfristig del av lån ./.	-59 280	0
	50 540 720	61 602 941

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	59 280	0
Källskatt	73 350	0
Moms	6 138	0
	138 768	0

Brf Grusgropen
769613-4001

11(11)

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	45 002	0
Upplupna utgiftsräntor	212 338	136 858
Förutbetalda hyror och avgifter	353 221	83 308
Beräknat arvode för revision	12 500	10 000
Upplupna va-avgifter	31 341	15 403
Upplupen uppvärmning	151 643	76 670
Upplupna elavgifter	30 847	16 101
Upplupen renhållning	43 413	6 407
Upplupna reparationer/underhåll	17 510	0
Upplupna övriga kostnader	12 890	6 840
	910 705	351 587

Sollentuna 2009-

Alexi Mnayarji

Lena Stenström

Johan Andersson

Karin Södergran

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Peter Neveling
Auktoriserad revisor