

Brf Grusgruppen

769613-4001

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grusgropen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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. Avgått dec 09
-----------	--	----------------------------

Suppleanter Inga

Revisorer

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

Valberedning

Michel Amso
Ingegerd Wistedt

Fastighetens tekniska status

Föreningens underhåll har baserats på den tekniska besiktning som gjordes i samband med köpet av fastigheten.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st. upplåtelser och 17 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.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Brf Grusgropens styrelse.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS.

Försäkring

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråkstagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman.

Under 2009 sker ingen avsättning då stora underhållskostnader har belastat resultatet.

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 2009 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under 2009 har de 5 tomma lägenheter färdigställts och upplåtits som bostadsrätter. Föreningen har för de sålda lägenheterna erhållit 6.875.000 kr. Renoveringskostnaden uppgick till 941.765 kr och mäklararvudet till 125.000 kr. Detta gör att årets resultat belastad med en kostnad på kr 1.066.765 kr. de sålda lägenheternas insatser, enligt den antagna ekonomiska planen, är 3.749.197 kr. Föreningens egna kapital har sålunda ökat med totalt 5.808.235 kr (inkl insatser).

Ombyggnation av tvätthallen i garaget har genomförts för att bredda den, förbereda den för bokningssystem och installera en brunn med sandfång (brunnen förbättrades för att undvika de återkommande stoppen som förekom i gamla brunnen).

Avloppsstammarna i källaren som består av gjutjärn har bytts ut.

Balkongrenovering påbörjades under våren. Det skedde tidigare än den tekniska besiktningen föreslog pga att problemet med läckage in till lägenheterna förvärrades. I samband med åtgärden beslutade styrelsen att samtidigt måla balkongräckena och takplåten. Arbetet blev försenat pga att det krävdes bygglov för val av färg och kommunen drog ut på tiden med sitt godkännande. Pga den försenade starten så kunde inte entreprenören börja i den tid som vi överenskommit. Arbetet i stort försenades dessutom av vädret. Detta arbete belastar årets resultat med en kostnad på 1.034.875 kr.

Ombyggnation av föreningsexpeditionen och föreningslokalen påbörjades under hösten, enligt beslut på årsstämman 2009.

Totalt belastas resultatet av en kostnad på 2.522.139 kr för renoveringar och underhåll enl. underhållsplan (not 2). Beloppet har valts att kostnadsföras helt istället för att tas som avskrivningar under kommande år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Ombyggnaden av föreningsexpeditionen och föreningslokalen har färdigställts. Vi har haft 1 uthyrning och 2 bokningar sedan dess.

En hyresrätt kommer med stor sannolikhet att bli ledig den 31 maj, och kan upplåtas som bostadsrätt.

Förskolan råkade ut för en vattenskada, orsakad av mänskliga faktorn och en hyreslägenhet fick vattenskada i badrummet, vilket har åtgärdats.

Årsavgifter

Årsavgifter har inte höjts så som den ekonomiska planen, som antogs på köpstämman, föreslår. Styrelsen har försökt utföra åtgärder för att inte behöva höja avgiften, som energieffektivisering (Belysning, tätning av entrédörrar, nya tvättmaskiner), säsongsstädavgift (godkänd på årsstämman 2009), amortering av lån, effektivisera sophantering, avgift för tvättstugan (ej antagen på årsstämman 2009). Tyvärr har besparingsåtgärdernas effekt åtits upp av höjda avgifter för el, sophämtning och fjärrvärme. Kostnaden hade däremot varit högre utan åtgärderna. Mer finns att göra inom det området. Föreningen har också stora lån på fastigheten vilka skall omförhandlas de närmsta åren. Med dagens räntenivå så kommer föreningens räntekostnad att minska rejält.

Styrelsen kommer under året att behöva ta ställning till avgiftsnivån. I dagsläget har föreningen mycket god likviditet och det finns inga problem att betala de löpande kostnader som föreningen har. De underskott som varit de senaste 2 år beror till stor del på i överkådlig tid icke återkommande kostnader. De räntenivåer som kommer de närmaste åren kommer till stor del att påverka det beslut som kommer att behöva tas.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1.070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 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	- 344 013
årets resultat	-3 066 577
	-3 410 590
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 410 590

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



Brf Grusgropen
769613-4001

4(11)

Resultaträkning	Not	2009-01-01	2008-01-01
		-2009-12-31	-2008-12-31
Föreningens intäkter	1	6 440 394	6 568 833
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 898 504	-318 030
Driftskostnader	3	-3 144 696	-2 893 338
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-277 210	-104 907
Personalkostnader	5	-216 816	-384 806
Avskrivningar	6	-515 002	-456 899
Resultat före finansiella poster		-611 834	2 410 853
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 059	133 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 461 520	-2 825 272
Resultat efter finansiella poster		-3 064 295	-281 149
Statlig skatt		-2 282	-37 035
Årets resultat		-3 066 577	-318 184

Balansräkning

Not 2009-12-31 2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	88 723 319	89 043 667
Mark		33 113 500	33 113 500
Pågående om- och tillbyggnader		757 299	914 199
Maskiner och inventarier	10	338 731	25 565
		122 932 849	123 096 931

Summa anläggningstillgångar

122 932 849 123 096 931

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		348	10 640
Kundfordringar		0	50 588
Övriga fordringar	11	37 416	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	105 891	55 646
		143 655	116 874

Kassa och bank

Kassa och bank		5 094	700
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		3 969 736	2 436 849
		3 974 830	2 437 549

Summa omsättningstillgångar

4 118 485 2 554 423

Summa tillgångar

127 051 334 125 651 354

pa *REP* *AN* *H*

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Insatser

77 895 447

74 146 250

Upplåtelseavgifter

3 239 511

113 708

Summa bundet eget kapital

81 134 958

74 259 958

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-344 013

-25 829

Årets resultat

-3 066 577

-318 184

Summa fritt eget kapital

-3 410 590

-344 013

Summa eget kapital

77 724 368

73 915 945

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

48 000 000

50 540 720

Mottagna depositioner

5 600

6 800

Summa långfristiga skulder

48 005 600

50 547 520

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

116 596

84 173

Skatteskulder

55 150

54 243

Övriga skulder

15

56 886

138 768

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 092 734

910 705

Summa kortfristiga skulder

1 321 366

1 187 889

Summa eget kapital och skulder

127 051 334

125 651 354

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

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	1 943 651	2 406 438
Hysesintäkter lokaler	301 348	288 555
Hysesintäkter garage	370 312	376 478
Hysesintäkter p-platser	140 755	140 034
Årsavgifter bostäder	3 621 610	3 313 646
Säsongstädning	15 125	0
Försäkringar	13 119	11 982
Övriga ersättningar/intäkter	5 906	21 245
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 568	10 455
	6 440 394	6 568 833



2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	376 366	288 626
Reparationer och underhåll enl underh.pl	2 522 139	29 403
	2 898 505	318 029

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/ städning/ ekonomisk förv.	445 254	429 007
Energideklaration	29 375	0
Yttre renhållning och snöröjning	102 313	39 108
Fastighetsel	291 703	302 770
Uppvärmning	1 235 118	1 198 083
Vatten	411 079	325 375
Sophämtning	242 518	239 097
Fastighetsförsäkringar	61 333	56 551
Självrisk/rep. försäkringsskador	20 500	0
Kabel-TV Internet	61 188	76 483
Fastighetsskatt	189 258	179 610
Övriga driftskostnader	55 057	47 255
	3 144 696	2 893 339

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	44 669	29 032
Försäljningskostnader egna lägenheter	125 000	0
Hyses- och kundförluster	59 664	0
Revisionsarvode	25 000	15 000
Förvaltningsarvode	10 490	15 615
Övriga externa tjänster	7 901	41 089
Medlems/föreningsavg	4 486	4 171
	277 210	104 907

5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	120 000	262 500
Löner fastighetsskötsel	60 000	38 400
Sociala avgifter	36 816	83 906
	216 816	384 806

Kostnaden för styrelsearvodet 2008 innehåller även kostnaden för ombildningen.

6 Avskrivningar

Byggnad	450 656	447 640
Om/tillbyggnad	19 262	0
Maskiner	39 347	3 522
Inventarier/verktyg	5 737	5 737
	515 002	456 899

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 450 656 kronor, vilket motsvarar 0,5% av fastighetens anskaffningsvärde.

[Handwritten signatures]

Brf Grusgropen
769613-4001

9(11)

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	8 678	132 267
Överskatteränta ej skattepliktig	381	1 003
	9 059	133 270

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 461 520	2 825 272
----------------	-----------	-----------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-484 263	-36 623
Årets avskrivningar enligt plan	-450 656	-447 640
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-934 919	-484 263

Ackumulerade anskaffningsvärde ombyggnader

Årets ombyggnader	149 570	0
Årets avskrivningar på ombyggnader	-19 262	0
Utgående ackumulerade ombyggnader	130 308	0

Utgående bokfört värde	88 723 319	89 043 667
-------------------------------	-------------------	-------------------

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

Ingående anskaffningsvärde maskiner	17 611	0
Nyanskaffning	358 250	17 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	375 861	17 611

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-3 522	0
Årets avskrivningar enligt plan	-39 347	-3 522
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 869	-3 522

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde inventarier	17 213	0
Nyanskaffning	0	17 213
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	17 213	17 213

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-5 737	0
Årets avskrivningar	-5 737	-5 737
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 474	-5 737

Utgående bokfört värde	338 731	25 565
-------------------------------	----------------	---------------

[Handwritten signatures]

11 Övriga fordringar

Skattekonto	37 416	0
-------------	--------	---

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	62 557	55 646
Förutbetald kabel-tv	19 597	0
Övriga interimsfordringar	23 737	0
	105 891	55 646

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 146 250	113 708	-25 829	-318 184
Ökning av insatskapital	3 749 197	3 125 803		
Disposition av föregående års resultat			-318 184	318 184
Årets resultat				-3 066 577
Belopp vid årets utgång	77 895 447	3 239 511	-344 013	-3 066 577

14 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 2,07% Rörligt	0	2 600 000
Kortfristig del av lån ./.	0	-59 280
	48 000 000	50 540 720

15 Övriga skulder

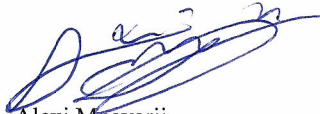
Kortfristig del av fastighetslån	0	59 280
Källskatt	26 400	73 350
Moms	30 486	6 138
	56 886	138 768

[Handwritten signature]

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	15 000	0
Upplupna sociala avgifter	16 942	45 002
Upplupna utgiftsräntor	202 133	212 338
Förutbetalda hyror och avgifter	439 118	353 221
Beräknat arvode för revision	18 750	12 500
Upplupna va-avgifter	33 990	31 341
Upplupen uppvärmning	168 228	151 643
Upplupna elavgifter	31 301	30 847
Upplupen renhållning	50 077	43 413
Upplupna reparationer/underhåll	87 029	17 510
Upplupna övriga kostnader	30 165	12 890
	1 092 733	910 705

Sollentuna 2010- 06-07


Alexi Mnayarji


Lena Stenström

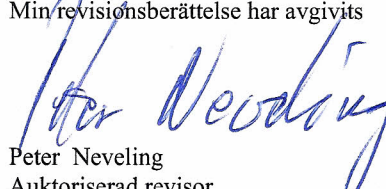
Karin Södergran



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

2010-06-07.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grusgropen
Org. nr 769613-4001

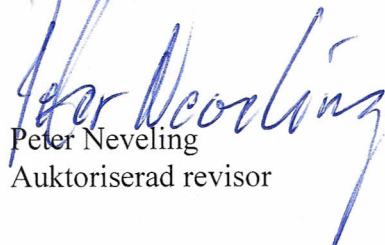
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Grusgropen för räkenskapsåret 2009-01-01 -- -- 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2010-06-07


Peter Neveling
Auktoriserad revisor