

Brf Grusgruppen

769613-4001

Årsredovisning

Räkenskapsåret

2010

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grusgropen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål 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 bostadsrättshavare.

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 31 lägenheter och lokalen är hyresrätter den 31 december 2010.

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:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Förskola	286	2012-09-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-06-15 bestått av:

Ordinarie	Bo Kylerud	Ordf.
	Karin Södergran	Avgått 2010-07-30
	Lena Stenström	
	Samira Melki	
	Sören Brodin	

Överlämning till tillträdande styrelse gjordes 1 juli 2010.

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Neveling Revision
-----------	----------------	-------------------

Valberedning

Fredrik Markström
Ingegerd Wistedt

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelser samt upplåtelser

Under perioden har 13 överlåtelser ägt rum. En lägenhet har upplåtits under perioden som bostadsrätt.

Dessutom har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrningar.

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.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Brf Grusgropens styrelse.

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 fullvärdesförsäkrad 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 ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av stämman varje år.

Under år 2010 har inga avsättningar gjorts då stora underhållskostnader har belastat resultatet.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har värdeåret 1970.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas årligen upp med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 561 280 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 4 002 294 kronor, som har belastat resultatet.

Styrelsen tvingades påbörja renovering och underhåll av belysningen i trapphus och källargångar efter att flera kablar och armaturer smält ihop och också hade isoleringen brunnit av. I det läget beslutade styrelsen att byta de flesta armaturer och förse dem med rörelsevakt så att lamporna endast lyser när någon är i närheten och därmed samtidigt minska energiåtgången i våra hus.

Antalet lägenheter som ytterligare, utöver konstaterat under 2009, drabbats av fuktinträngning, främst i vardagsrum, men även i kök mot balkongvägg har ökat under 2010. Styrelsen ser ingen annan möjlighet än att byta den lodräta tätningen vid balkongerna för att få stopp på eländet för att sedan besiktiga skador och förhandla med berörda hyresgäster och bostadsrättshavare om hur skadorna ska regleras (ommålning, tapetsering).

Avgående styrelse tvingades ta beslut i juni 2010 och upphandlade utbyte av takplåtarna när flera var genomrostade och regnvatten tog sig in i betongen. Skicket på plåtarna kunde dock läsas om i den tekniska beskrivningen som låg till grund för bildandet av bostadsrättsföreningen och får därför ses som ett beklagligt beslut som drabbat föreningen.

Således tvingades den nuvarande styrelsen att återigen sätta upp ställning runt balkongerna och drabbades därmed av en kostnad på 76250 kr för ny takplåt samt kostnad för ställningsbygge vid varje balkongrad. Under andra halvan 2010 beslutade styrelsen att starta arbete med att täta huset och att byta stuprör. Två lägenheter hade fått rejäla skador genom fasaden och drabbades av en mycket lång torkperiod i kök respektive sovrum och förråd/garderob. Samtidigt ökade fuktinträngningen i garaget betydligt.

När beslut om tätning av grunden på våra två hus togs stod det klart att uteplatsernas virke var mycket dåligt och måste bytas ut i samband med tätningen av grunden närmast höghuset. Flera lägenheter har också fått vattenskador genom läckage i väggar och också på elementrör. Några hyreslägenheter har också haft andra vattenskador.

Räntekostnaderna och liknande poster minskade under 2010 med 156757 kr jämfört med året innan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen beslutade under 2010 att från den 1 januari 2011 höja avgiften för bostadsrätterna med 5 %. Med tanke på vad som sagts i årsredovisningen för år 2009 om att styrelsen tvingas ta ställning till avgiftsnivån så var det naturligt för styrelsen att besluta om en höjning då löpande utgifter för reparation och underhåll ökat betydligt (se ovan). När det gäller hyror för hyreslägenheter blev en överenskommelse klar i början av 2011 i förhandling med hyresgästföreningen. Förhandlingen gav föreningen en höjning med 2,28 %, räknat från 1 januari 2011. Lokaler, garageplatser samt parkeringsplatser utomhus höjdes också. Höjningen på 5 % accepterades av samtliga, utom en, genom att de betalade de nya hyrorna som styrelsen begärt.

Ett överraskande stort antal fakturor har hamnat på styrelsens bord som avsett arbete utfört under 2009, i första hand avseende vår gemensamma lokal men också utbyte av något avlopp (stam i källarplan). Dessa kostnader har styrelsen delgivit revisorn i föreningen som föreslagit att beloppen ska flyttas från år 2011 och belasta år 2010. Att belasta 2009 är inte möjligt enligt revisorn.

Styrelsen har granskat de nämnda fakturorna (som inte anmälts till styrelsen) och har funnit att arbeten

enligt fakturorna har utförts för föreningens räkning och avsett 2009. Styrelsen avstår från att flytta fakturorna till 2010 då det ändå inte är annat än en teknisk redovisning av kostnader. Styrelsen har dock tvingats att ta hänsyn till detta genom att "sakta farten" med de akuta arbeten som är nödvändiga.

Ett antal fakturor har avvisats då styrelsen menade att utföraren ska sända fakturorna för utfört arbete till bostadsrättsägaren där arbeten har utförts. Efter lång och irriterad diskussion med entreprenören så återtogs fakturorna.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift tas ut med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att

ansamlad förlust	-3 410 590
och årets förlust	-4 550 013

behandlas så att

i ny räkning överförs	-7 960 603
-----------------------	-------------------

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

Gl N

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	6 581 898	6 440 394
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-4 563 574	-2 898 504
Driftskostnader	3	-3 284 696	-3 144 696
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-130 962	-277 210
Personalkostnader	5	-228 729	-216 816
Avskrivningar	6	-628 874	-515 002
Resultat före finansiella poster		-2 254 938	-611 834
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 687	9 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 304 763	-2 461 520
Resultat efter finansiella poster		-4 550 013	-3 064 295
Resultat före skatt		-4 550 013	-3 064 295
Statlig skatt		0	-2 282
Årets resultat		-4 550 013	-3 066 577

Lg N

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	89 278 245	88 723 319
Mark		33 113 500	33 113 500
Pågående om- och tillbyggnader		0	757 299
Maskiner och inventarier	10	293 645	338 731
		122 685 390	122 932 849

Summa anläggningstillgångar

122 685 390

122 932 849

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		7 311	348
Övriga fordringar	11	34 372	37 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	87 339	105 891
		129 022	143 655

Kassa och bank

Kassa och bank		5 372	5 094
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 327 232	3 969 736
		2 332 604	3 974 829

Summa omsättningstillgångar

2 461 626

4 118 484

SUMMA TILLGÅNGAR

125 147 016

127 051 333

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

78 699 713

77 895 447

Upplåtelseavgifter

5 055 825

3 239 511

83 755 538

81 134 958

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 410 590

-344 013

Årets resultat

-4 550 013

-3 066 577

-7 960 603

-3 410 590

Summa eget kapital

75 794 935

77 724 368

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

47 929 600

48 000 000

Mottagna depositioner

6 800

5 600

Summa långfristiga skulder

47 936 400

48 005 600

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

56 320

0

Leverantörsskulder

19 328

116 596

Skatteskulder

40 807

55 150

Övriga skulder

15

25 260

56 886

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 273 966

1 092 733

Summa kortfristiga skulder

1 415 681

1 321 365

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

125 147 016

127 051 333

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

64 510 000

64 510 000

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 redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av föregående års siffror har skett.

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 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 betalas 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 beslutas av årsstämman.

Under 2010 har ingen avsättning skett då underhållskostnader i stor omfattning belastat resultatet.

För ytterligare upplysningar hänvisas till noter enligt nedan.

SL N

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	1 916 905	1 943 651
Hysesintäkter lokaler	298 983	301 348
Hysesintäkter garage	380 372	370 312
Hysesintäkter p-platser	147 735	140 755
Årsavgifter bostäder	3 713 482	3 621 610
Säsongstädning	60 340	15 125
Försäkringar	11 163	13 119
Övriga avgifter	1 750	0
Ersättningar och intäkter	14 422	5 906
Fakturerade kostnader	36 746	28 568
	6 581 898	6 440 394

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	561 281	376 366
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 002 294	2 522 139
	4 563 575	2 898 505

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	458 876	445 254
Sotning/OVK	4 375	0
Energideklarationer	0	29 375
Yttre skötsel/snöröjning	175 782	102 313
Fastighetsel	340 752	291 703
Uppvärmning	1 413 392	1 235 118
Vatten	374 855	411 079
Sophämtning	149 101	242 518
Fastighetsförsäkring	68 715	61 333
Självrisk/reparation försäkringsskador	-39 453	20 500
Kabel-TV och internet	78 388	61 188
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	216 668	189 258
Övriga driftkostnader	43 244	55 057
	3 284 695	3 144 696

SL M

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	49 014	44 669
Hyses- och kundförluster	0	59 664
Försäljningskostnader egna lägenheter	0	125 000
Revisionsarvode	25 250	25 000
Förvaltningsarvode	6 045	10 490
Medlems-/föreningskostnader	4 971	4 486
Övriga externa tjänster	45 682	7 901
	130 962	277 210

Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Löner	55 000	60 000
Styrelse- och mötesarvoden	139 000	120 000
Sociala avgifter	34 729	36 816
	228 729	216 816

Not 6 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	450 656	450 656
Om/tillbyggnad	133 132	19 262
Maskiner	39 347	39 347
Inventarier	5 739	5 737
	628 874	515 002

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

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	7 542	8 678
Överskatteränta, ej skattepliktig	2 145	381
	9 687	9 059

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	2 304 763	2 461 520
	2 304 763	2 461 520

Sc R

Not 9 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	89 527 930	89 527 930
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	149 570	0
Årets ombyggnader	1 138 714	149 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 816 214	89 677 500
Ingående avskrivningar enligt plan	-954 181	-484 263
Årets avskrivningar enligt plan	-583 788	-469 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 537 969	-954 181
Utgående redovisat värde	89 278 245	88 723 319
Taxeringsvärden byggnader	69 027 000	54 401 000
Taxeringsvärden mark	34 528 000	19 880 000
	103 555 000	74 281 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 861	17 611
Nyanskaffning		358 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 861	375 861
Ingående avskrivningar	-42 869	-3 522
Årets avskrivningar	-39 347	-39 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 216	-42 869
Utgående redovisat värde	293 645	332 992

Not 11 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	34 372	37 416
	34 372	37 416

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	67 742	62 557
Förutbetald kabel-tv	19 597	19 597
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	23 737
	87 339	105 891

LC

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 895 447	3 239 511	-344 013	-3 066 577
Ökning av insatskapital	804 266	1 816 314		
Disposition av föregående års resultat:			-3 066 577	3 066 577
Årets resultat				-4 550 013
Belopp vid årets utgång	78 699 713	5 055 825	-3 410 590	-4 550 013

Not 14 Fastighetslån

		2010-12-31	2009-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring			
SBAB	2,09% 2011-09-28	15 985 920	16 000 000
SBAB	5,06% Rörligt	16 000 000	16 000 000
SBAB	5,08% Rörligt	16 000 000	16 000 000
Avgår kortfristig del ./.		-56 320	0
		47 929 600	48 000 000

Not 15 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Källskatter	3 000	26 400
Övriga skulder	22 260	30 486
	25 260	56 886

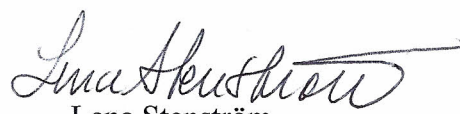
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

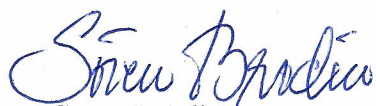
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	54 000	15 000
Upplupna sociala avgifter	7 163	16 942
Upplupna räntekostnader	163 042	202 133
Förskottsbetalda hyror/avgifter	432 600	439 118
Upplupna VA avgifter	33 611	33 990
Upplupna uppvärmningskostnader	213 544	168 228
Upplupna elavgifter	49 367	31 301
Upplupna renhållningsavgifter	39 719	50 077
Upplupna reparationer och underhåll	259 920	87 029
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 165
Beräknat arvode för revision	21 000	18 750
	1 273 966	1 092 733

Se N

Sollentuna 2011- 05-25


Bo Kyledal


Lena Stenström


Sören Brodin

Min revisionsberättelse
har avgivits 2011-06-12.
Peter Develing
Fakturerad revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grusgropen
Org. nr 769613-4001

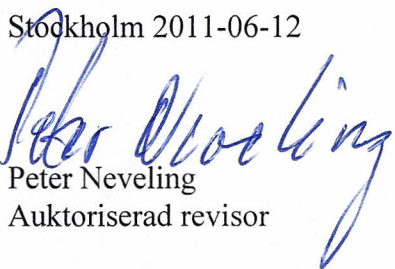
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Grusgropen för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av 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 2011-06-12



Peter Neveling
Auktoriserad revisor