

Årsredovisning

för

Brf Grusgropen

769613-4001

Räkenskapsåret

2012

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

>5 rok
0 st

Fastighetsförvaltning

mu

>5 rok
0 st

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Emvix förvaltning och byggservice. Från och med 2013 kommer både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen skötas av ISS.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 146 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 st överlåtits under året.

Föreningens ekonomi

Årets resultat visar ett underskott som till stor del beror på gårdsarbetet utfört under föregående år.

Avgifterna för föreningens bostadsrätter har varit oförändrade under 2012.

Föreningen har 4 st lån hos SBAB om sammanlagt 54 659 738 kr.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Föreningen har sedan årsskiftet bytt ekonomisk förvaltare till Arcada AB. Från 01-07-2012 till och med 31-12-2012 valde man Emvix Förvaltning & Byggservice AB att ta hand om fastighetsskötseln.

Under 2012 har fem tomma lägenheter upplåtits som bostadsrätter. Föreningen har för de sålda lägenheterna erhållit 6 585 000 kr. Tre av lägenheterna såldes på den öppna marknaden till högstbjudande genom en auktoriserad mäklare. Renoveringskostnaden för en av dessa lägenheter uppgick till 379 337 kr inklusive moms. Man betalade 25 000 kr inklusive moms per lägenhet för mäklararvode. Resterande två såldes till hyresgäster utan några extra kostnader för upplåtandet då styrelse själva skött pappersarbetet vid försäljningen.

Byte av fönster utfördes till en kostnad av 7 061 675 kr inklusive moms.

Förening har tagit ut ett lån på 10 000 000 kr för fönsterbyte och för övrigt underhållsarbete av fastigheten.

Styrelsen valde senare under året att amortera 3 000 000 kr efter att man upplåtit flera lägenheter för att sänka räntekostnaderna. Somliga lån som har löpt ut har för närvarande rörliga räntor så som det framgår av not 16.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har sedan årsskiftet bytt förvaltare till ISS.

Man har utfört ventilationsrengöring, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning av fastigheten.

Man har tagit nya prover av fogarna på fasaden och upptäckt att vi har PCB som behöver saneras.

En lägenhet har upplåtits som bostadsrätt till en hyresgäst där föreningen erhållit 1 100 000 kr utan några extra kostnader för upplåtandet då styrelse själva skött pappersarbetet vid försäljningen.

Man kommer under året att göra stamspolning och filmning av stammarna om det behövs för att kontrollera skicket på dessa.

Föreningens samtliga lånens räntevillkor och bindningstider kommer under året att ses över.

Handwritten signatures and initials:
WV
F VM
ML
LB
JA

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 188 768
årets förlust	-826 271
	-10 015 039

behandlas så att

i ny räkning överföres -10 015 039

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske i enlighet med antagen underhållsplan.

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "MV", "J", "M", "MA", and "NB".

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		6 581 939	6 675 151
Övriga intäkter		78 766	100 257
		6 660 705	6 775 408
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-390 811	-494 662
Reparationer och underhåll	3	-1 022 579	-1 615 474
Taxebundna kostnader	4	-2 600 561	-2 718 010
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	5	-224 506	-163 894
Personalkostnader	6	-198 965	-251 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-962 046	-798 406
		-5 399 468	-6 041 748
Rörelseresultat		1 261 237	733 660
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		70 215	10 842
Räntekostnader	8	-2 157 723	-2 012 225
		-2 087 508	-2 001 383
Resultat före skatt		-826 271	-1 267 723
Statlig skatt, restituerad		0	39 558
Årets resultat		-826 271	-1 228 165

MV
L
VM
NB
ML
H

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och fastighetsförbättringar	9, 10	99 283 830	92 024 602
Mark		33 113 500	33 113 500
Maskiner och inventarier	11	214 950	254 298
		132 612 280	125 392 400
Summa anläggningstillgångar		132 612 280	125 392 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran		26 623	4 796
Kundfordringar		0	2 568
Övriga fordringar	12	24 541	3 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	143 931	131 540
		195 095	142 209

Likvida medel

Avräkningskonto hos ekonomisk förvaltare	14	3 092 086	518 225
Kassa och bank		10 000	10 000
		3 102 086	528 225

Summa omsättningstillgångar		3 297 181	670 434
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		135 909 461	126 062 834
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "mm", "L", "VM", "ML", and "NB".

2011-12-31

15

79 985 513

6 345 025

6 345 025

86 330 538

86 330 538

-7 960 603

-1 228 165

-1 228 165

-9 188 768

77 141 770

16

47 773 826

6 800

6 800

47 780 626

16

124 455

6 061

6 061

40 366

40 366

17

10 363

18

488 823

488 823

470 370

470 370

1 140 438

1 140 438

126 062 834

64 510 000

64 510 000

64 510 000

Inga

Inga

[Handwritten signatures]

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för föreningen väsentlig fråga hämtas vägledning från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Föreningen tillämpar BFNAR 2001:3, Redovisning av materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod. Hänsyn har ej tagits till avdrag av eventuellt restvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Årsavgifter	4 055 715	3 989 919
Hyror bostäder	1 661 869	1 841 477
Hyror lokaler	288 987	317 221
Hyror parkering/garage	529 784	526 533
Hyror förråd	45 583	0
Övriga intäkter	46 099	61 668
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 667	38 589
	6 660 704	6 775 407

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter motsvaras av administrativ kostnad med samma belopp.

[Handwritten signatures and initials]

Not 2 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel och städning entreprenad	301 264	453 656
Yttre skötsel och snöröjning	17 750	36 303
Serviceavtal	33 388	0
Kontroll -Tillsynsavgift	3 500	0
Övriga kostnader fastighetsskötsel	34 908	4 703
	390 810	494 662

Not 3 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparation hyreslägenheter	321 052	106 883
Reparation värme och VVS	24 885	155 378
Reparation hiss	21 756	155 073
Reparation tak	0	152 500
Reparation utemiljö	0	407 849
Reparation garage/bilplatser	0	109 746
Reparation fasad	0	93 750
Reparation elinstallationer	0	67 276
Övriga löpande reparationer	145 740	183 612
Periodiskt underhåll fasad	30 395	183 407
Periodiskt underhåll mark och gård	478 750	0
	1 022 578	1 615 474

Not 4 Drifts och taxebundna kostnader

	2012	2011
Fastighetsel	198 289	248 495
Uppvärmning	1 364 254	1 284 041
Vattenkostnader	375 232	373 352
Sophämtning, sopsug, grovsopor	221 788	260 627
Försäkring	124 044	78 234
Kommunikation (TV, Tele, IT)	82 154	92 680
Fastighetsskatt	225 793	220 018
Självrisk / reparation försäkringsskador	0	102 286
Försäkringsersättning	0	-21 420
Avröde teknisk förvaltning	0	75 249
Övriga kostnader	9 007	4 448
	2 600 561	2 718 010

Handwritten signatures and initials:
VM
ML
NB

Not 5 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2012	2011
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	111 796	50 166
Revisionsarvoden (extern revisor)	22 500	17 750
Förvaltningsarvoden övrigt	50 000	0
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	32 613	30 676
Föreningsavgifter	4 971	4 971
Övriga förvaltningskostnader	2 626	60 330
	224 506	163 893

Not 6 Personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

	2012	2011
Löner	92 000	68 100
Styrelse och mötesarvoden	75 000	157 000
Arbetsgivaravgifter	31 965	23 871
Övriga personalkostnader		2 331
	198 965	251 302

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Not 8 Räntekostnader

	2012	2011
Låneräntor	2 157 597	2 012 225
Övriga räntor	126	0
	2 157 723	2 012 225

mv &
2 för om
ms
MB

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 527 930	89 527 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 527 930	89 527 930
Ingående avskrivningar	-1 836 231	-1 385 575
Årets avskrivningar	-450 656	-450 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 286 887	-1 836 231
Utgående redovisat värde	87 241 043	87 691 699
Taxeringsvärden byggnader	69 027 000	69 027 000
Taxeringsvärden mark	34 528 000	34 528 000

Not 10 Fastighetsförbättringar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 793 700	1 288 284
Inköp	8 181 926	3 505 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 975 626	4 793 700
Ingående avskrivningar	-460 797	-152 394
Årets avskrivningar	-472 042	-308 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-932 839	-460 797
Utgående redovisat värde	12 042 787	4 332 903

Not 11 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 861	375 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 861	375 861
Ingående avskrivningar	-121 563	-82 216
Årets avskrivningar	-39 348	-39 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 911	-121 563
Utgående redovisat värde	214 950	254 298

MV
F
VM
ML
AB
NB

Not 12 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Medel på skattekonto	24 541	3 305
	24 541	3 305

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	124 333	111 942
Förutbetald kabel-TV	19 598	19 598
	143 931	131 540

Not 14 Likvida medel

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkningskonto ISS Facility services AB	0	53 766
Avräkningskonto Arcada AB	3 092 086	464 458
Handkassa	10 000	10 000
	3 102 086	528 224

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 985 513	6 345 025	-7 960 603	-1 228 165
Upplåtelser f.d HR till BR	2 281 760	1 567 925		
Disposition av föregåendeårs resultat:			-1 228 165	1 228 165
Årets resultat				-826 271
Belopp vid årets utgång	82 267 273	7 912 950	-9 188 768	-826 271

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "MR", "L", "for", "vans", "NB", and "NB".

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
SBAB, villkorsändring 2013, ränta - 3,05%	15 985 920	16 000 000
SBAB, villkorsändring 2013-08-22, ränta - 3,07%	15 862 642	15 926 723
SBAB, villkorsändring 2012-12-18, ränta - 3,12%	12 911 176	15 971 558
SBAB, villkorsändring 2013-02-07, ränta - 3,94%	9 900 000	0
Avgår kortfristig del	-284 508	-124 455
	54 375 230	47 773 826

Not 17 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatter	7 500	8 400
Sociala avgifter	3 142	1 963
Handpenning	142 000	0
Övrigt	6 300	0
	158 942	10 363

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader externt	156 000	156 793
Upplupna driftkostnader	243 833	208 206
Upplupna renhållningsavgifter	107 543	55 362
Upplupna kostnader reparation och underhåll	0	49 711
Beräknat arvode för revision	18 750	18 750
	526 126	488 822

MV
S vlg
ML
SB NB

Sollentuna den 26 april 2013

Ziad Kas Abdel Ahad

Ziad Kas Abdel Ahad

Marie Björnsson

Marie Björnsson

Alexandra Bruna Rojas

Alexandra Bruna Rojas

Marlene Larsson

Marlene Larsson

Vahan Manouk

Vahan Manouk

Faek Nestani

Faek Nestani

Marianne Vartanian

Marianne Vartanian

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 10 juni 2013

Eva Hansen

Eva Hansen
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Grusgruppen

Org.nr 769613-4001

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grusgruppen för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Grund för uttalande med reservation

I samband med granskningen har leverantörsfakturor uppgående till 1 456 250 kr påträffats som är daterade 2011. Då dessa leverantörsfakturor ej var skuldförda 2011 har årets resultat felaktigt belastats med 367 250 kr, resterande belopp har aktiverats.

Uttalanden med reservation respektive uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, med undantag för effekterna av de eventuella ändringar som vi skulle ha bedömt nödvändiga på grund av de förhållanden som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation" upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Grusgrupens finansiella ställning per den 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grusgropen för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

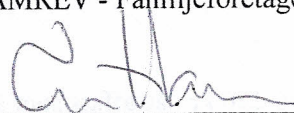
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 juni 2013

FAMREV - Familjeföretagens Revisionsbyrå AB


Eva Hansen
Godkänd revisor