

Årsredovisning
för
Brf Grusgropen

769613-4001

Räkenskapsåret

2013



Revisorer

Ordinarie Eva Hansen, Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Valberedning

Alexi Mnayariji Sammankallande
Antonio Orrego

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 14 st överlåtelse samt 3 upplåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st 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.

Föreningen hade vid årets slut 157 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 24 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 via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

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.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.
(hyreshus)

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
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 22 %.

f
v
M
Z
u
MV
CA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2013 har brf Grusgropen bytt ekonomisk förvaltare till ISS Facility Services AB. De har tagit över förvaltningen per 1:a januari. En mätning av PCB har genomförts som visar att vi har PCB i fogarna i fastigheten och det måste åtgärdas framöver.

Stämman beslutade under 2013 att stämma den tidigare styrelsen med hänsyn till en lägenhet som ansågs ha sålts till underpris till en bekant till den då sittande styrelsen. Bevisningen räckte ej till i tingsrätten och tingsrätten dömde till den tidigare styrelsens fördel. Föreningen fick stå för samtligas rättegångskostnader och föreningen har en försäkring som stod för en del av detta. Föreningen har även blivit stämd i tingsrätten då en leverantör ansågs sig inte fått betalt enligt överenskommelse. Den stämningen slutade med förlikning mellan parterna.

I fastigheten har det varit problem med ett par vattenläckor som åtgärdats. Det har även fortsatt varit problem med de nya fönstren och dörrarna ut på balkongerna. Dessa har lagats eftersom men det är många boende som hört av sig om att fönster och dörrar inte fungerar korrekt. Det har även varit problem med taken på balkongerna där det läckt in vatten i en del lägenheter. En del av lägenheterna har åtgärdats och resterande ska åtgärdas.

Föreningen hade en person anställd som trädgårdsmästare men det slutade med att en av medlemmarna i styrelsen har behövt vägleda i stort sett allt jobb, den anställde slutade i början av 2014. Till gården har det köpts in stora blomlådor samt parkbänkar samt att blommor planterats för att vi ska få en finare gård. Föreningen har tidigare anlitat ett företag för att göra om gården då den läckte in vatten. Företaget som utförde arbetet har inte åtgärdat problemet utan bara gjort om gården och problemet kvarstår. Företaget har nu gått i konkurs och styrelsen har anlitat jurist som bevakar föreningens krav på företaget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 793 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "f", "VM", "M", "E", "MBR ME", and "MV JA".

Flerårsöversikt	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 610 503	6 660 704	6 775 407
Resultat före reservering	-1 125 756	-826 271	-1 228 165
Reservering yttre reparationsfond	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	0	0	0
Lån per kvm totalyta	5 369	5 397	4 717
Kassalikviditet (%)	374	168	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm	537	513	0

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-10 015 040
årets förlust	-1 125 756

-11 140 796

behandlas så att

i ny räkning överföres

-11 140 796

-11 140 796

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

f
VM
M
E
MBE
ME
MV

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	6 610 504	6 660 704
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 067 561	-1 000 701
Driftskostnader	3	-3 527 066	-3 013 250
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-500 789	-224 506
Personalkostnader	5	-243 302	-198 965
Avskrivningar		-958 689	-962 046
Resultat före finansiella poster		313 097	1 261 237
Ränteintäkter		24 046	70 215
Räntekostnader		-1 462 899	-2 157 723
Resultat efter finansiella poster		-1 125 756	-826 271
Resultat före skatt		-1 125 756	-826 271
Årets resultat		-1 125 756	-826 271

f
VM
M
Z
MOR UG
MV &

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	98 361 116	99 283 830
Mark		33 113 500	33 113 500
Maskiner och inventarier	7	179 125	214 950
		131 653 741	132 612 280
Summa anläggningstillgångar		131 653 741	132 612 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		16 207	1 282 799
Övriga fordringar	8	81 443	264 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 045 460	143 931
		1 143 110	1 690 895
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 008	10 000
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		6 042 529	0
Avräkningskonto tidigare förvaltare		0	3 092 086
		6 068 537	3 102 086
Summa omsättningstillgångar		7 211 647	4 792 981
SUMMA TILLGÅNGAR		138 865 388	137 405 261

✂
UM
ML
ME
ME
ME
MV ✂

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		84 320 420	82 267 273
Upplåtelseavgifter		9 671 303	7 912 950
		93 991 723	90 180 223
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 015 040	-9 188 768
Årets resultat		-1 125 756	-826 271
		-11 140 796	-10 015 040
Summa eget kapital		82 850 927	80 165 183
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	54 077 607	54 375 230
Mottagna depositioner		7 100	0
Övriga skulder		0	6 800
Summa långfristiga skulder		54 084 707	54 382 030
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		288 200	284 508
Leverantörsskulder		649 358	59 457
Skatteskulder		0	237 200
Övriga skulder	12	67 922	170 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	924 273	2 106 623
Summa kortfristiga skulder		1 929 753	2 858 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 865 388	137 405 261
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 f g 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	0,5%
Fastighetsförbättringar	2-5%
Maskiner och inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

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

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.

Nyckeltalsdefinitioner

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

f
VM
ML
ME
ME
MV

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	1 491 887	1 661 869
Hysesintäkter lokaler	320 610	288 987
Hysesintäkter garage	387 856	472 877
Hysesintäkter p-platser	147 711	102 490
Fastighetsskatt	2 142	0
Årsavgifter bostäder	4 217 619	4 055 715
Fakturerade kostnader	42 679	78 766
	6 610 504	6 660 704

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer bostäder	218 350	346 001
Löpande reparationer lokaler	31 245	20 812
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	149 929	37 596
Löpande reparationer installationer	186 812	46 641
Löpande reparationer huskropp utvändigt	43 704	40 505
Löpande reparationer av markytor	17 875	0
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	419 646	509 145
	1 067 561	1 000 700

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	386 598	301 264
Besiktning/serviceavtal	17 101	45 895
Yttre skötsel/snörojning	65 793	17 750
Fastighetsel	187 598	198 289
Uppvärmning	1 412 107	1 364 254
Vatten	389 775	375 232
Sophämtning	178 619	107 543
Container/grovsopor	48 609	114 245
Fastighetsförsäkring	124 617	124 044
Självrisk/reparation försäkringsskador	220 226	21 878
Kabel-TV och internet	106 592	82 154
Arvode teknisk förvaltning	181 518	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	181 545	225 793
Övriga driftkostnader	26 368	34 908
	3 527 066	3 013 249

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "KPR", "MV", and "ME".

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	70 272	84 433
Revisionsarvode	32 425	22 500
Förvaltningsarvode	134 500	111 796
Övriga externa tjänster	263 592	5 777
	500 789	224 506

I summan för övriga externa tjänster ingår bl a juridiska åtgärder med 234 485,-.

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	34 740	92 000
Styrelse- och mötesarvoden	155 700	75 000
Sociala avgifter	52 862	31 965
	243 302	198 965

Not 6 Byggnader

Byggnad, 200 år
Föreningslokal 2010, 10 år
Tvätthall 2009 och 2010, 10 år
Tvättstuga 2009, 5 år
Toalett i källare 2009, 5 år
Belysning 2011, 20 år
Utv ombyggnad balkong 2011, 20 år
Fönsterbyte 2012, 50 år
Utemiljö 2012, 50 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	102 503 556	94 321 630
Nyanskaffningar		8 181 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 503 556	102 503 556
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 219 726	-2 297 028
Årets avskrivningar enligt plan	-922 714	-922 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 142 440	-3 219 726
Utgående redovisat värde	98 361 116	99 283 830
Taxeringsvärden byggnader	73 445 000	
Taxeringsvärden mark	34 480 000	
	107 925 000	

f
VM
M
MOR 2
M
ME
2

Not 7 Maskiner och inventarier

Gräsklippare avskriven

Tvättutrustning 2009, 10 år

Möbler expedition avskrivna

Dator avskriven

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 861	375 861
Rättning bokföring	150	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 011	375 861
Ingående avskrivningar	-160 911	-121 563
Årets avskrivningar	-35 975	-39 348
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 886	-160 911
Utgående redovisat värde	179 125	214 950

Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	59 444	239 624
avräkning skattekonto	21 999	24 541
	81 443	264 165

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	150 520	124 333
Förutbetald kabel-tv	0	19 598
Upplupen försäkringsersättning	788 040	0
Övriga förutbetalda kostnader	106 900	0
	1 045 460	143 931

J
VM
ML
MBR
ME
MV
CA

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 267 273	7 912 950	0	-9 188 768	-826 271
Ökning av insatskapital	2 053 147				
Ökning av upplåtelseavgift		1 758 353			
Disposition av föregående års resultat:				-826 271	826 271
Årets resultat					-1 125 756
Belopp vid årets utgång	84 320 420	9 671 303	0	-10 015 039	-1 125 756

Not 11 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 2,31% - 3 mån rörlig	15 926 723	15 985 920
SBAB - 2,38 - 3 mån rörlig	12 845 812	12 911 176
SBAB - 2,54% - 3 mån rörlig	15 793 272	15 862 642
SBAB - 2,62% - 2014-02-07	9 800 000	9 900 000
Avgår kortfristig del	-288 200	-284 508
	54 077 607	54 375 230

Not 12 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatter	28 764	7 500
Avr lagstadgade sociala avg	28 817	3 142
Övriga skulder	10 341	159 618
	67 922	170 260

4
um
M
MBR
ME
MV

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

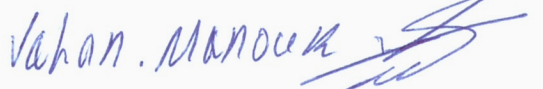
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	97 277	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	365 194	1 580 496
Upplupna VA-avgifter	32 767	32 766
Upplupna uppvärmningskostnader	164 401	186 387
Upplupna elavgifter	16 197	24 679
Upplupna renhållningsavgifter	51 134	0
Upplupna reparationer och underhåll	51 053	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	282 295
Beräknat arvode för revision	21 250	0
	799 273	2 106 623

Sollentuna den 22/8 2014.

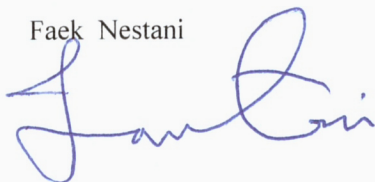
Ziad Khas abdel ahad



Vahan Manouk



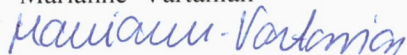
Faek Nestani



Marlene Larsson



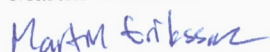
Marianne Vartanian



Marie Björnsson



Martin Eriksson



Min revisionsberättelse har lämnats 22 augusti 2014.



Eva Hansen
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grusgropen

Org.nr 769613-4001

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grusgropen för räkenskapsåret 2013.

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 föreningen 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 föreningens 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.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

sk
M
M
MOR
MV
M
M

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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grusgruppen för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 föreningens 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 föreningens 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 föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. 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 föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Årsredovisningen har ej upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla föreningsstämma inom den tid stadgarna uppger.

Stockholm den 22 augusti 2014

FAMREV - Familjeföretagens Revisionsbyrå AB



Eva Hansen
Godkänd revisor

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large '4', 'v4', 'ML', and several illegible signatures.