

Årsredovisning
för
Brf Grusgropen

769613-4001

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Grusgropen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Medlemmen som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-06-17.

Föreningens fastighet, Hyresgästen 2 och bebyggdes 1970 och 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 lokaler, varav 19 (20) lägenheter och 1 lokal är hyresrätter. 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: 9 729 kvm Total lokalyta: 389 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Daghem	286,0	2018-09-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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 %.

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

Handwritten signatures and initials:
MV, E, ME, UB, and other illegible marks.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-26 bestått av:

Ordinarie
Malou Rasmussen
Vahan (Jousef) Manouk
Marianne Vartanian
Martin Eriksson
Ulrika Burman

Suppleanter
Jessica Baban
Björn Jonsson

Revisorer
Ordinarie
Allegretto Revision AB

Valberedning
Ziad Kacabdelahad
Marie Chakarian

Styrelsen har under året haft 20 (25) 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 780 254 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 813 712 kronor vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 (19) st överlåtelse samt 1 upplåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 163 (157) medlemmar.

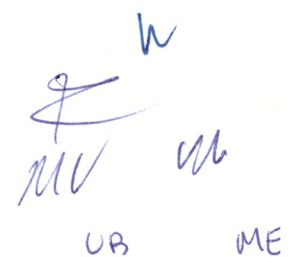
Årsavgifter

Avgiften har höjts med 10% fr o m 2015-04-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 909	6 577	6 575	6 582
Resultat efter finansiella poster	-259	-1 308	-1 126	-826
Soliditet (%)	64	64	70	58
Kassalikviditet (%)	520	352	374	168
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	0	0	0
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	556	517	520	594
Lån kr/kvm yta	4 684	4 745	5 369	5 397

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 448 968
årets förlust	-259 366
	-12 708 334

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	1 550 000
i ny räkning överföres	-14 258 334
	-12 708 334

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

W
MV
UB
ME

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 908 690	6 576 529
Övriga rörelseintäkter		61 336	84 869
Summa rörelseintäkter		6 970 026	6 661 398
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 984 830	-5 003 408
Övriga externa kostnader	5	-426 978	-617 469
Personalkostnader	6	-318 157	-345 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-949 914	-949 914
Summa rörelsekostnader		-6 679 879	-6 916 481
Rörelseresultat		290 147	-255 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 977	32 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 490	-1 086 022
Summa finansiella poster		-549 513	-1 053 090
Resultat efter finansiella poster		-259 366	-1 308 173
Resultat före skatt		-259 366	-1 308 173
Årets resultat		-259 366	-1 308 173

Handwritten signatures and initials:
UB MS

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	129 646 438	130 560 527
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	107 475	143 300
Summa materiella anläggningstillgångar		129 753 913	130 703 827
Summa anläggningstillgångar		129 753 913	130 703 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 394	12 507
Övriga fordringar	9	4 262 073	4 297 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	232 168	243 758
Summa kortfristiga fordringar		4 496 635	4 554 215
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 798 850	247 985
Summa kassa och bank		2 798 850	247 985
Summa omsättningstillgångar		7 295 485	4 802 200
SUMMA TILLGÅNGAR		137 049 398	135 506 027

✓
MV J m
UB Mf

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	100 945 060	98 841 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 448 968	-11 140 796
Årets resultat		-259 366	-1 308 173
Summa fritt eget kapital		-12 708 334	-12 448 969
Summa eget kapital		88 236 726	86 392 754
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	47 394 520	47 739 639
Övriga skulder		15 400	9 500
Summa långfristiga skulder		47 409 920	47 749 139
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		334 076	316 228
Leverantörsskulder		224 379	95 404
Skatteskulder		11 155	12 863
Övriga skulder	14	67 296	78 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	765 846	861 075
Summa kortfristiga skulder		1 402 752	1 364 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 049 398	135 506 027
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		64 510 000	64 510 000
Summa ställda säkerheter		64 510 000	64 510 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

W
MV G
UB ME

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ska ingå i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring ska ske efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Eftersom avsättning skall ske enligt underhållsplan och det inte har funnits någon underhållsplan finns ingen avsättning föreslagen. Fr o m 2015 är underhållsplan upprättad och avsättning kommer att ske.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	200 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

✓
MV g m
UB ME

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	1 301 849	1 370 520
Hysesintäkter lokaler	323 670	327 714
Hysesintäkter garage och p-platser	569 960	559 575
Hysesintäkter övriga	27 926	2 554
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	2 856	2 856
Årsavgifter bostäder	4 672 829	4 303 710
Övriga ersättningar och intäkter	70 936	94 469
	6 970 026	6 661 398

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	780 254	442 217
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	813 712	775 055
	1 593 966	1 217 272

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	319 408	412 280
Obligatorisk ventilationskontroll	0	25 000
Besiktning / Serviceavtal	49 820	67 755
Yttre skötsel / Snöröjning	97 987	81 169
Fastighetsel	174 859	180 491
Uppvärmning	1 294 283	1 342 159
Vatten	367 321	372 476
Sophämtning	286 918	245 603
Fastighetsförsäkring	199 412	167 018
Självrisk/reparation försäkringsskador	259 269	379 795
Kabel-TV / Internet	120 985	129 043
Arvode teknisk förvaltning	36 032	202 235
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	184 569	181 111
	3 390 863	3 786 135

v
MV
UB ME

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	125 378	141 318
Revisionsarvode	35 000	35 724
Förvaltningsarvode	144 052	138 400
Övriga externa tjänster/kostnader	9 700	248 874
Övriga förbrukningsinventarier/material	112 848	53 153
	426 978	617 469

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	156 000	155 620
Löner övriga	158 849	97 466
Sociala avgifter	97 909	73 977
Särskild löneskatt	778	0
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-7 126	16 717
Övriga personalkostnader	964	1 909
Lönebidrag	-89 217	0
	318 157	345 689

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	102 503 556	102 503 556
Ingående anskaffningsvärden mark	33 113 500	33 113 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 617 056	135 617 056
Ingående avskrivningar	-5 056 529	-4 142 440
Årets avskrivningar	-914 089	-914 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 970 618	-5 056 529
Utgående redovisat värde	129 646 438	130 560 527
Taxeringsvärden byggnader	73 445 000	73 445 000
Taxeringsvärden mark	34 480 000	34 480 000
	107 925 000	107 925 000

MV
UB ME

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 861	375 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 861	375 861
Ingående avskrivningar	-232 561	-196 736
Årets avskrivningar	-35 825	-35 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 386	-232 561
Utgående redovisat värde	107 475	143 300

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	90 252	837
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	4 171 821	4 297 113
	4 262 073	4 297 950

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	192 673	181 482
Övriga förutbetalda kostnader	39 495	62 275
	232 168	243 757

Not 11 Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	98 841 723	0	-11 140 795	-1 308 173
Ökning bundet eget kapital	2 103 337			
Disposition av föregående års resultat:			-1 308 173	1 308 173
Årets resultat				-259 366
Belopp vid årets utgång	100 945 060	0	-12 448 968	-259 366

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 0/-0 kronor enligt stämmobeslut.

✓
MV
UB ME

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	88 189 943	87 384 908
Upplåtelseavgifter (BRF)	12 755 117	11 456 815
	100 945 060	98 841 723

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB 63074	1,38	3-mån	13 793 272	13 862 642
SBAB 63071	1,38	3-mån	12 698 449	12 775 052
SBAB 63066	0,83	3-mån	11 636 875	11 718 173
SBAB 63133	0,51	3-mån	9 600 000	9 700 000
			47 728 596	48 055 867
Kortfristig del av långfristig skuld			-334 076	-316 228

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 058 216 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	5 217	10 775
Källskatter	29 405	33 216
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	32 674	34 573
	67 296	78 564

✓
MV
UB ME

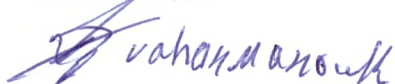
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	2 507	0
Upplupna sociala avgifter	1 566	4 400
Upplupna räntekostnader	38 514	54 416
Förskottsbetalda hyror och avgifter	432 336	423 383
Upplupna vatten avgifter	31 010	31 020
Upplupna uppvärmningskostnader	174 603	183 323
Upplupna elavgifter	16 053	18 618
Upplupna renhållningsavgifter	20 161	48 043
Upplupna reparationer och underhåll	0	57 432
Upplupna driftskostnader	17 963	11 438
Beräknat arvode för revision	31 133	29 000
	765 846	861 073

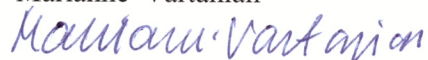
Sollentuna den

20160307

Vahan Manouk



Marianne Vartanian



Malou Rasmussen



Martin Eriksson



Ulrika Burman

Min revisionsberättelse har lämnats 20160421



Eva Stein

Aukt. revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Grusgropen
Org.nr 769613-4001

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Grusgropen för räkenskapsåret 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Grusgropen för år 2015.

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 april 2016



Eva Stein

Auktoriserad revisor