

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Grusgropen
769613-4001

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grusgropen, 769613-4001 får härmed avge årsredovisning för 2016,

Föreningens ändamål och verksamhet

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har beslutats om på extra föreningsstämma 2016-05-25.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar med äganderätt Hyresgästen 2 i Sollentuna kommun med byggnadsår 1970. Föreningen förvärvade fastigheten 2007-12-14.

På fastigheten finns 2 byggnader innehållande 134 lägenheter och 1 lokal. (av dessa är 116 bostadsrätter)

Dessutom finns garage och p-platser

Lägenhetsfördelningen är:

8 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

105 st 3 rum och kök

Total bostadsyta 9729 kvm

Skatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1286 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler. Vilket ger en skattekostnad om 217 438 kronor.

Försäkring

Föreningen har fullvärdesförsäkringar genom Trygg-Hansa.

Sammanträden

Föreningens styrelse har genomfört 16 protokollförda styrelsemöten. Därtill arbetsgrupper.

Två extra stämmor har hållits under året.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel - Renew Service ab

Ekonomisk förvaltning (inklusive lägenhetsförteckning) - Renew Ekonomi ab

Lokalvård - Swedal Fastighet ab

Trädgård och vinterskötsel - Mk Trädgårdsskötsel

Totalrenovering hyresrätter - Mejls

Renovering Balkonger och fasader - AB Tresson fasad och ÅF infrastruktur

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort totalrenoveringar gällande tre hyresrätter under året, dessa har bokförts som löpande underhåll.

Föreningen har påbörjat fasadrenovering och utbyte av balkonger enligt stämmabeslut och redovisas som pågående i balansräkningen tills dess att arbetena färdigställts.

7 nya parkeringsplatser har anlagts.



Överlåtelser och medlemmar

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit. Antalet medlemmar per den 31 december 2016 var 250 stycken.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

					<i>Belopp i kr</i>
	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Nettoomsättning, tkr	7 049,0	6 909,0	6 577,0	6 575,0	6 582,0
Resultat efter finansiella poster tkr	-796,0	-259,0	-1 308,0	-1 126,0	-826,0
Belåning, kr/kvm yta	5 372,0	4 684,0	4 745,0	5 369,0	5 397,0

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utgående Värde</i>
Medlemsinsatser	88 189 943		88 189 943
Upplåtelseavgifter	12 755 117		12 755 117
Fond för yttre underhåll		1 550 000	1 550 000
Balanserat resultat	-12 708 334	-1 550 000	-14 258 334
Årets resultat			-796 400
	88 236 726		87 440 326

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 15 054 734 kronor, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Överföring yttre fond	1 550 000
lanspråktagande av yttre fond	-1 749 579
Balanseras i ny räkning	-15 254 313
Summa	-15 453 892

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

n

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 049 569	6 939 630
Övriga rörelseintäkter		760 484	31 394
		<u>7 810 053</u>	<u>6 971 024</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-3 496 792	-3 390 864
Reparation och underhåll		-2 808 773	-1 593 967
Övriga externa kostnader	4	-427 743	-426 978
Personalkostnader	5	-367 057	-318 157
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-949 914	-949 914
Rörelseresultat		<u>-240 226</u>	<u>291 144</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 987	9 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-569 161	-559 490
Resultat efter finansiella poster		<u>-796 400</u>	<u>-258 369</u>
Resultat före skatt		<u>-796 400</u>	<u>-258 369</u>
Årets resultat		<u>-796 400</u>	<u>-259 366</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	139 733 044	129 646 438
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	71 650	107 475
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>139 804 694</u>	<u>129 753 913</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>139 804 694</u>	<u>129 753 913</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 889	2 394
Övriga fordringar	11	6 948	4 256 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	235 679	232 168
		<u>274 516</u>	<u>4 491 418</u>
Kassa och bank		<u>3 987 762</u>	<u>2 798 850</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 262 278</u>	<u>7 290 268</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>144 066 972</u>	<u>137 044 181</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		88 189 943	88 189 943
Reservfond		12 755 117	12 755 117
Fond för yttre underhåll		1 550 000	-
		<u>102 495 060</u>	<u>100 945 060</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 998 968	-12 448 968
Årets resultat		-1 055 766	-259 366
		<u>-15 054 734</u>	<u>-12 708 334</u>
Summa eget kapital		<u>87 440 326</u>	<u>88 236 726</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>54 352 562</u>	<u>47 394 520</u>
		54 352 562	47 394 520
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	334 076
Förskott från kunder		18 500	15 400
Leverantörsskulder		1 207 396	224 379
Skatteskulder		41 945	11 155
Övriga kortfristiga skulder		69 204	62 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>937 039</u>	<u>765 846</u>
		2 274 084	1 412 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>144 066 972</u>	<u>137 044 181</u>

w

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag K2

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

Ny, till och ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom omföring av eget kapital med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1286kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	4 833 004	4 697 836
Hysesintäkter bostäder	1 271 043	1 301 849
Hysesintäkter lokaler	360 572	331 764
Hysesintäkter garage och p-platser	572 790	572 209
Övriga intäkter	12 160	35 972

Not 3 Drift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	720 817	762 904
El	200 820	174 859
Uppvärmning	1 359 448	1 294 283
Vatten	340 101	367 321
Sophämtning	278 703	286 918
Fastighetsförsäkring	214 099	199 412
Kabeltv	120 600	120 598
Fastighetsskatt	217 438	184 569
Övrigt	44 766	
Summa	3 496 792	3 390 864

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra evakueringslägenhet	52 500	-
Ekonomisk förvaltning	243 624	211 634
Övrig administration/förbrukningsinventarier	102 379	180 344
revisionsarvode	29 240	35 000
Summa	427 743	426 978

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	Varav män	2015-01-01- 2015-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	450 656	450 656
Om- och tillbyggnad	463 433	463 433
Avskrivningar övrigt	35 825	35 825
Summa	949 914	949 914

~

Not 7 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	12 987	9 977
Summa	12 987	9 977

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsräntor	568 703	559 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	458	
Övrigt		-5
Summa	569 161	559 490

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Byggnader</i>		
-Vid årets början	102 503 556	102 503 556
-Nyanskaffningar	11 000 695	
Vid årets slut	113 504 251	102 503 556
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 970 618	-5 056 529
-Årets avskrivning	-914 089	-914 089
Vid årets slut	-6 884 707	-5 970 618
<i>Mark</i>	33 113 500	33 113 500
Summa bokfört värde	139 733 044	129 646 438

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	375 861	375 861
Vid årets slut	375 861	375 861
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-268 386	-232 561
-Årets avskrivning	-35 825	-35 825
Vid årets slut	-304 211	-268 386
Redovisat värde vid årets slut	71 650	107 475

Not 11 Övriga fordringar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Skattekonto	6 948	
Övriga fordringar		4 171 821
Summa	6 948	4 171 821

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	235 679	192 673
Övrigt		39 495
	235 679	232 168

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta i procent	Konv.datum	Belopp
SBAB	1,15	170330	6970000
SBAB	0,78	170301	11548866
SBAB	1,38	170301	13718173
SBAB	1,38	170301	12615523
SBAB	0,74	170330	9500000
SBAB			54 352 562

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	587 420	432 336
Upplupna räntekostnader	37 790	38 514
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 829	294 996
	937 039	765 846

v

Underskrifter

Sollentuna 2017-05-08

Martin Eriksson



Vahan Manouk




Alexandra Bruna Rojas



Sven Pettersson



Marianne Vartanian



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-29



Av stämman vald revisor

Allegretto Revision ab

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grusgropen, org.nr 769613-4001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

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 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

h

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 maj 2017

Allegretto Revision AB



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Bokslutsrapport

Till styrelsen/företagsledningen i Bostadsrättsföreningen Grusgropen.

Organisationsnummer 769613-4001.

Jag har biträtt Bostadsrättsföreningen Grusgropen med att upprätta årsbokslutet/årsredovisningen för år 2016. Årsbokslutet/Årsredovisningen utvisar ett redovisat resultat om -796 400 kr (föregående år -259 366 kr) samt en balansomslutning om 144066972 kr (föregående år 137044181 kr). Det är styrelsen som har ansvaret för årsbokslutet/årsredovisningen samt för att det/den uppfyller de krav som ställs enligt lag och norm.

Mitt arbete med årsbokslutet/årsredovisningen grundas på det räkenskapsmaterial och den övriga information som har tillhandahållits mig. Jag har utfört mitt arbete i enlighet med Svensk standard för redovisningstjänster, Reko. Det innebär att jag har beaktat bestämmelserna i bokföringslagen/årsredovisningslagen och annan relevant normgivning. Jag har vidare genomfört kontroller och rimlighetsanalyser för att årsbokslutet/årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Mitt arbete innebär inte något bestyrkande av årsbokslutet/årsredovisningen.

Upplands Väsby 2017-05-08

Torbjörn Håkansson
Auktoriserad redovisningskonsult

AB
v m Hå
m
J

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grusgropen, 769613-4001 får härmed avge årsredovisning för 2016,

Föreningens ändamål och verksamhet

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har beslutats om på extra föreningsstämma 160525

Föreningens fastighet

Föreningen innehar med äganderätt Hyresgästen 2 i Sollentuna Kommun och med byggnadsår 1970, Föreningen förvärvade fastigheten 2007-12-14.

På fastigheten finns 2 byggnader innehållande 134 lägenheter och 1 lokal. (av dessa är 116 bostadsrätter)

Desutom finns garage och p-platser

Lägenhetsfördelningen är:

8 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

105 st 3 rum och kök

Total bostasyta 9729 kvm

Skatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1286kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler. Vilket ger en skattekostnad om 217 438 kronor

Försäkring

Föreningen har fullvärdesförsäkringar genom Trygg-Hansa.

Sammanträden

Föreningens styrelse har genomfört 16 antal protokollförda styrelsemöten. Därtill arbetsgrupper.

Två extra stämmor har hållits under året.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel - Renew Service ab

Ekonomisk förvaltning (inklusive lägenhetsförteckning) - Renew Ekonomi ab

Lokalvård - Swedal Fastighet ab

Trädgård och vinterskötsel - Mk Trädgårdsskötsel

Totalrenovering hyresrätter - Mejls

Renovering Balkonger och fasader - AB Tresson fasad och ÅF infrastuctur

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort totalrenoveringar gällande tre hyresrätter under året, dessa har bokförts som löpande underhåll.

Föreningen har påbörjat fasadrenovering och utbyte av balkonger enligt stämmabeslut och redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

AB
✓ ME
MV →

7 nya parkeringsplatser har anlagts

Överlåtelser och medlemmar

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit. Antalet medlemmar per den 31 december 2016 var 250.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	Belopp i kr				
	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	7 049,0	6 909,0	6 577,0	6 575,0	6 582,0
Resultat efter finansiella poster tkr	-796,0	-259,0	-1 308,0	-1 126,0	-826,0
Belåning, kr/kvm yta	5 372,0	4 684,0	4 745,0	5 369,0	5 397,0

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändring	Utgående värde
Medlemsinsatser	88 189 943		88 189 943
Upplåtelseavgifter	12 755 117		12 755 117
Fond för yttre underhåll		1 550 000	1 550 000
Balanserat resultat	-12 708 334	-1 550 000	-14 258 334
Årets resultat			-796 400
	88 236 726		87 440 326

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 15 054 734, behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Överföring yttre fond	1 550 000
lanspråktagande av yttre fond	-1 749 579
Balanseras i ny räkning	-15 254 313
Summa	-15 453 892

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

AB
VM MG
MW

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	2	7 049 569	6 939 630
Övriga rörelseintäkter		<u>760 484</u>	<u>31 394</u>
		7 810 053	6 971 024
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-3 496 792	-3 390 864
Reparation och underhåll		-2 808 773	-1 593 967
Övriga externa kostnader	4	-427 743	-426 978
Personalkostnader	5	-367 057	-318 157
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	<u>-949 914</u>	<u>-949 914</u>
Rörelseresultat		-240 226	291 144
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 987	9 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-569 161</u>	<u>-559 490</u>
Resultat efter finansiella poster		-796 400	-258 369
Resultat före skatt		-796 400	-258 369
Årets resultat		<u>-796 400</u>	<u>-259 366</u>

AB
VM MB
MV ↗

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	139 733 044	129 646 438
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	71 650	107 475
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>139 804 694</u>	<u>129 753 913</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>139 804 694</u>	<u>129 753 913</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 889	2 394
Övriga fordringar	11	6 948	85 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	235 679	232 168
		<u>274 516</u>	<u>319 597</u>
Kassa och bank		<u>3 987 762</u>	<u>6 970 671</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 262 278</u>	<u>7 290 268</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>144 066 972</u>	<u>137 044 181</u>

AB
VM
MB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		88 189 943	88 189 943
Reservfond		12 755 117	12 755 117
Fond för yttre underhåll		1 550 000	-
		<u>102 495 060</u>	<u>100 945 060</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 998 968	-12 448 968
Årets resultat		-1 055 766	-259 366
		<u>-15 054 734</u>	<u>-12 708 334</u>
Summa eget kapital		<u>87 440 326</u>	<u>88 236 726</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>54 352 562</u>	<u>47 394 520</u>
		54 352 562	47 394 520
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	334 076
Förskott från kunder		18 500	15 400
Leverantörsskulder		1 207 396	224 379
Skatteskulder		41 945	11 155
Övriga kortfristiga skulder		69 204	62 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>937 039</u>	<u>765 846</u>
		2 274 084	1 412 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>144 066 972</u>	<u>137 044 181</u>

✓M
AB
MV → MB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag K2

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

Ny, till och ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom omföring av eget kapital med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1286kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän

✓ M M
P B
M

Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	4 833 004	4 697 836
Hysesintäkter bostäder	1 271 043	1 301 849
Hysesintäkter lokaler	360 572	331 764
Hysesintäkter garage och p-platser	572 790	572 209
Övriga intäkter	12 160	35 972

Not 3 Drift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	720 817	762 904
El	200 820	174 859
Uppvärmning	1 359 448	1 294 283
Vatten	340 101	367 321
Sophämtning	278 703	286 918
Fastighetsförsäkring	214 099	199 412
Kabeltv	120 600	120 598
Fastighetsskatt	217 438	184 569
Övrigt	44 766	
Summa	3 496 792	3 390 864

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra evakueringslägenhet	52 500	-
Ekonomisk förvaltning	243 624	211 634
Övrig administration/förbrukningsinventarier	102 379	180 344
revisionsarvode	29 240	35 000
Summa	427 743	426 978

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	Varav män	2015-01-01- 2015-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	450 656	450 656
Om- och tillbyggnad	463 433	463 433
Avskrivningar övrigt	35 825	35 825
Summa	949 914	949 914

✓ M MB
MV

Not 7 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	12 987	9 977
Summa	12 987	9 977

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsräntor	568 703	559 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	458	
Övrigt		-5
Summa	569 161	559 490

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Byggnader</i>		
-Vid årets början	102 503 556	102 503 556
-Nyanskaffningar	11 000 695	
Vid årets slut	113 504 251	102 503 556
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 970 618	-5 056 529
-Årets avskrivning	-914 089	-914 089
Vid årets slut	-6 884 707	-5 970 618
 <i>Mark</i>	 33 113 500	 33 113 500
Summa bokfört värde	139 733 044	129 646 438

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	375 861	375 861
Vid årets slut	375 861	375 861
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-268 386	-232 561
-Årets avskrivning	-35 825	-35 825
Vid årets slut	-304 211	-268 386
Redovisat värde vid årets slut	71 650	107 475

vm MS
AB
mv

Not 11 Övriga fordringar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Skattekonto	6 948	
Övriga fordringar		4 171 821
Summa	6 948	4 171 821

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	235 679	192 673
Övrigt		39 495
	235 679	232 168

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta i procent	Konv.datum	Belopp
SBAB	1,15	170330	6970000
SBAB	0,78	170301	11548866
SBAB	1,38	170301	13718173
SBAB	1,38	170301	12615523
SBAB	0,74	170330	9500000
SBAB			54 352 562

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	587 420	432 336
Upplupna räntekostnader	37 790	38 514
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 829	294 996
	937 039	765 846

VM Me
AB
NY

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Grusgruppen
769613-4001

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10