

Årsredovisning för  
**Brf Grusgropen**  
769613-4001

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grusgropen (769613-4001) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen omvandlade fastigheten 2007-12-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket.  
Föreningens har sitt säte i Sollentuna.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hyresgästen 2 i Sollentuna kommun, omfattande adresserna Stupvägen 23–49. Fastigheten byggdes år 1970 och marken innehas med äganderätt. På fastigheten finns 2 byggnader innehållande 134 lägenheter och 1 lokal (av dessa är 119 bostadsrätter) Dessutom finns garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelningen

8 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

105 st 3 rum och kök med total yta av 9729 Kvm

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
119	lägenheter, bostadsrätt
15	lägenheter, hyresrätt
1	lokaler, hyresrätt
53	Antal p-platser
65	Antal garage

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-11 På stämman deltog 59 stycken varav 12 stycken med fullmakter. Medlemmar.

Skatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokalen.

### Styrelsen har utgjorts av:

Anna Westman (har lämnat uppdraget under året)	Ordförande
Alexi Mnayarji Vald i 2 år .....	Sekreterare
Ali Al-Dujaili... Vald i 2 år .....	Ledamot
Björn Jonsson (har lämnat uppdraget under året).	Ledamot
Vahan Manouk Vald i 2 år .....	Ledamot

## **Suppleanter 1 år**

Åsa Nordström\_(har lämnat uppdraget under året)  
Thérèse Andersson Lewis

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Johannes Ullström (lämnade uppdraget under året), och ersattes utav Simon Malki.

## **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Hissen på stupvägen 43 fick nya linor på grund av ålder. till en kostnad av 135 000 kr. Gården inreddes enligt beslut på stämman, till en kostnad av 1 300 000 kr. Ytterligare arbete finns kvar som ska färdigställas under året. Källardörrarna byttes (120 000 kr), stammarna spolades (100 000 kr) och trapphusen fick kameror (175 000 kr). Tvättstugan målades om för 60 000kr.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

#### **Gården och baksidan av höghuset (190 000 kr)**

Färdigställande av gården i form av:

- Fyllnad av blomsterlådor med duk och jord
- Färdigställa altanerna i gården och på baksidan.
- Byggt pergolas på gården.
- Tillverkning av dubbelgrind i befintligt staket
- Byggt 6 st staket runt terrasser.
- Diverse reparationer

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var det 162 medlemmar. Under året tillkom det 18 medlemmar, 14 medlemmar gick ur föreningen. Medlemmar per sista december var det 166 medlemmar.

### **Överlåtelser**

Under året har 23 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### **Avtal**

Föreningens avtal under året:

Ekonomiska förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Fastighetsförvaltning: Emvix AB

Lokalvård: Städhuset AB

Hisskötsel: Schindler Hiss AB

## Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Nettoomsättning	8 367	7835	7 353	7 049	6 909
Resultat efter finansiella poster	-857	308	-237	-796	-259
Soliditet %	59,9	59,6	59,7	60,7	64,0

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	88 189 943	12 755 117	1 150 842	-14 868 971	308 203	87 535 134
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			-199 579	199 579		
Balanseras i ny räkning				308 202	-308 203	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	675 246	1 319 754				1 995 000
Årets resultat					-857 258	-857 258
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 865 189</b>	<b>14 074 871</b>	<b>951 263</b>	<b>-14 361 190</b>	<b>-857 258</b>	
			<b>103 891 323</b>	<b>-15 218 447</b>		<b>88 672 875</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-14 361 190
Årets resultat	-857 258
	<u>-15 218 448</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-951 263
Överföring till Fond enligt stadgarna	1 550 000
Balanserat resultat	-15 817 185
	<u>-15 218 448</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 367 204	7 826 289
Övriga rörelseintäkter		6 404	26 760
		<u>8 373 608</u>	<u>7 853 049</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-6 110 555	-4 988 615
Övriga externa kostnader	4	-139 867	-50 633
Personalkostnader och arvoden	5	-468 104	-507 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 778 970	-1 337 626
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-123 889</u>	<u>968 523</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		521	1 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-733 890	-662 241
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-857 258</u>	<u>308 203</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-857 258</u>	<u>308 203</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-857 258</u>	<u>308 203</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	142 923 036	140 348 881
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier installationer	7	-	-
Pågående ombyggnationer		-	4 353 125
		<u>142 923 036</u>	<u>144 702 006</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>142 923 036</u>	<u>144 702 006</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		78 513	132 369
Övriga fordringar		2 174 995	253 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		333 309	251 109
		<u>2 586 817</u>	<u>637 286</u>
<b>Kassa och bank</b>	8	<u>2 572 227</u>	<u>1 600 623</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 159 044</u>	<u>2 237 909</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>148 082 080</u>	<u>146 939 915</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		951 263	1 150 842
Medlemsinsatser		88 865 189	88 189 943
Upplåtelseavgifter		14 074 871	12 755 117
		<u>103 891 323</u>	<u>102 095 902</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 361 190	-14 868 971
Årets resultat		-857 258	308 203
		<u>-15 218 448</u>	<u>-14 560 768</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>88 672 875</u>	<u>87 535 134</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	57 319 041	58 460 555
		<u>57 319 041</u>	<u>58 460 555</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		561 736	-
Leverantörsskulder		336 091	432 862
Skatteskulder		21 346	19 647
Övriga skulder	10	186 146	144 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		984 845	347 473
		<u>2 090 164</u>	<u>944 226</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>148 082 080</u>	<u>146 939 915</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Byggnader	0,67-2,0%	0,67-2,0%
Ombyggnationer	2,5%	2,5%
Markanläggningar	5,0%	5,0%

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.



***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	5 912 199	5 517 646
Hyror	2 438 316	2 290 126
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 504	18 517
Övriga hyresintäkter	185	-
<b>Summa</b>	<b>8 367 204</b>	<b>7 826 289</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	24 777	55 328
Städning	184 994	175 455
Tillsyn, besiktning, kontroller	83 544	182 373
Trädgårdsskötsel	6 544	100 207
Snöröjning	71 125	-
Reparationer	707 674	1 478 546
EI	229 085	269 164
Uppvärmning	1 296 499	1 083 133
Vatten	432 578	362 178
Sophämtning	237 125	178 277
Försäkringspremie	274 317	265 472
Fastighetsavgift bostäder	184 518	-
Fastighetsskatt lokaler	21 210	167 789
Övriga fastighetskostnader	231 435	124 502
Kabel-tv/Bredband/IT	126 345	70 528
Förvaltningsarvode ekonomi	137 412	164 550
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 094	43 008
Panter och överlåtelser	16 508	-
Förvaltningsarvode teknik	42 396	188 340
Juridiska åtgärder	100 713	5 088
Övriga externa tjänster	13 832	14 433
	<b>4 425 725</b>	<b>4 928 371</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	187 194	2 196
Gemensamma utrymmen	34 880	-
Tvättstuga	-	1 665
Installationer	160 512	20 320
VA/Sanitet	100 911	27 293
EI	14 875	-
Hissar	171 750	-
Lås	84 000	-
Byggnad	111 729	-
Fasader	-	8 770
Balkonger	254 791	-
Gård	126 688	-
Övrigt	437 500	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>6 110 555</b>	<b>4 988 615</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Porto / Telefon	23 782	19 558
Annonser/Reklam	-	1 700
Lokalhyra	3 119	-
Konsultarvode	87 966	-
Revisionarvode	25 000	29 375
<b>Summa</b>	<b>139 867</b>	<b>50 633</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

##### *Medelantalet anställda*

Under året har föreningen haft 1 anställd .(Man)

##### *Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden:	168 000	249 287
Löner:	180 112	126 683
Sociala kostnader	119 992	131 681
	<b>468 104</b>	<b>507 651</b>

#### Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	103 562 931	103 562 931
-Ombyggnad	15 892 971	11 539 846
-Mark	33 113 500	33 113 500
-Markanläggning	1 596 875	1 596 875
Pågående		4 353 125
	<b>154 166 277</b>	<b>154 166 277</b>
-Vid årets början	-9 464 271	-8 162 470
-Årets avskrivning enligt plan	-1 778 970	-1 301 801
	<b>-11 243 241</b>	<b>-9 464 271</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>142 923 036</b>	<b>144 702 006</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	96 305 000	78 145 000
Mark	63 816 000	43 624 000
	<b>160 121 000</b>	<b>121 769 000</b>

## Not 7 Inventarier och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	375 861	375 861
	<u>375 861</u>	<u>375 861</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-375 861	-304 211
-Årets avskrivning	-	-35 825
	<u>-375 861</u>	<u>-340 036</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>35 825</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	4 900	4 900
Plusgiro	15 578	77 734
Bank	72	72
Bank	1 225 262	1 448 371
Bank	69 784	69 546
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 256 631	-
	<u>2 572 227</u>	<u>1 600 623</u>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2018-12-31</i>
SBAB	2020-08-26	1,06%	11 238 814		11 453 592
SBAB	3-månaders	1,38%	12 323 371		12 525 751
SBAB	3-månaders	1,38%	13 453 592		13 636 875
SBAB	2022-01-12	1,26%	9 200 000		9 400 000
SBAB	2020-06-11	0,99%	6 790 000		6 910 000
SBAB	3-månaders	0,91%	4 875 000		4 534 337
			<u>57 880 777</u>		<u>58 460 555</u>
Kortfristig del			-561 736		-
			<u>57 319 041</u>		<u>58 460 555</u>

## Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning sociala avgifter	-	36 430
Avdragna skatter löner arvoden	-	30 705
Moms	-	-
Hysesdepositioner	20 000	20 000
Övriga skulder	166 146	57 109
	<u>186 146</u>	<u>144 244</u>

## Övriga noter

### **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

### **Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

#### **Ställda säkerheter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	64 510 000	64 510 000
	<u>64 510 000</u>	<u>64 510 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>64 510 000</u></b>	<b><u>64 510 000</u></b>

#### **Eventalförpliktelser**

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

## **Underskrifter**

Stockholm / 2020

Anna Westman

Vahan Manouk

Björn Johansson

Alexi Mnayarji

Ali Al-Dujaili

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Eva Stein  
Auktoriserad revisor