

Årsredovisning för
Brf Grusgropen
769613-4001

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| 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 2020-01-01--2020-12-31.

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 |
|-------|-------------------------|
| 116 | lägenheter, bostadsrätt |
| 18 | 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.

Skatt

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-30 genom poströstning. Röstlängden var 29 stycken.

Föreningen en extrastämma den 2020-10-19 för val av företag att anlita för projektledning i VA projektet, även denna genom poströstning.

Styrelsen har utgjorts av:

| | |
|---|-------------|
| Vahan Manouk..... | Ordförande |
| Alexi Mnayarji..... | Vice Ordf. |
| Ali Al-Dujaili..... | Kassör |
| Therese Andersson (avgick vid årskiftet)..... | Sekreterare |
| Martin Eriksson..... | Ledamot |

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Simon Malki.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av Covid-19 pandemin, och det har genomsyrat arbetet under året. Inför varje möte, beslut och arbete har man tagit det i beaktande och agerat därefter.

Gården och baksidan av höghuset (350 000 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
- Omläggning av del av gård samt byte av stenar

Soprum, samt bortforsling av byggavfall (50.000 kr)

- rivning av vägg
- målning
- bortforsling av byggrester efter gårdsprojekten

Avtal skrevs med Sustend AB för fas 1 i VA-stam projektet enligt beslut på extrastämma.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ombyggnad av mur för anpassning till uttryckningsfordon.

Medlemsinformation

Vid årets början var det 166 medlemmar. Under året tillkom det 12 medlemmar, 16 medlemmar gick ur föreningen. Medlemmar per sista december var det 162 medlemmar.

Överlåtelser

Under året har 12 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

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | Belopp i kr 2016-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 8 456 | 8 367 | 7 835 | 7 353 | 7 049 |
| Resultat efter finansiella poster | 638 | -857 | 308 | -237 | -796 |
| Soliditet % | 60,6 | 59,9 | 59,6 | 59,7 | 60,7 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|-------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 88 865 189 | 14 074 871 | 951 263 | -14 361 190 | -857 258 | 88 672 877 |
| Resultatdisposition enl föreningsstämma: | | | | | | |
| för yttre underhåll | | | 598 737 | -598 737 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -857 257 | 857 258 | |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | - | - | | | | - |
| Årets resultat | | | | | 638 016 | 638 016 |
| Belopp vid årets utgång | 88 865 189 | 14 074 871 | 1 550 000 | -15 817 184 | 638 016 | |
| | | | 104 490 060 | -15 179 168 | | 89 310 891 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|--------------------|
| Föreningsstämman har att ta ställning till: | |
| Balanserat resultat | -15 817 184 |
| Årets resultat | 638 016 |
| | <u>-15 179 168</u> |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -451 880 |
| Överföring till Fond enligt stadgarna | 1 550 000 |
| Balanserat resultat | -16 277 288 |
| | <u>-15 179 168</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>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 8 455 899 | 8 367 204 |
| Övriga rörelseintäkter | | 80 534 | 6 404 |
| | | <u>8 536 433</u> | <u>8 373 608</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -4 993 916 | -6 110 555 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -41 475 | -139 867 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -451 988 | -468 104 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 778 970 | -1 778 970 |
| Rörelseresultat | | <u>1 270 084</u> | <u>-123 889</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 980 | 521 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -635 048 | -733 890 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>638 016</u> | <u>-857 258</u> |
| Resultat före skatt | | <u>638 016</u> | <u>-857 258</u> |
| Årets resultat | | <u>638 016</u> | <u>-857 258</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 141 144 066 | 142 923 036 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | | - | - |
| Inventarier installationer | 7 | - | - |
| | | <u>141 144 066</u> | <u>142 923 036</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>141 144 066</u> | <u>142 923 036</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 83 956 | 78 513 |
| Övriga fordringar | | 240 241 | 2 174 995 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 342 191 | 333 309 |
| | | <u>666 388</u> | <u>2 586 817</u> |
| Kassa och bank | 8 | 5 579 391 | 2 572 227 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 245 779</u> | <u>5 159 044</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>147 389 845</u> | <u>148 082 080</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Fond för yttre underhåll | | 1 550 000 | 951 263 |
| Medlemsinsatser | | 88 865 189 | 88 865 189 |
| Upplåtelseavgifter | | 14 074 871 | 14 074 871 |
| | | 104 490 060 | 103 891 323 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -15 817 184 | -14 361 190 |
| Årets resultat | | 638 016 | -857 258 |
| | | -15 179 168 | -15 218 448 |
| Summa eget kapital | | 89 310 892 | 88 672 875 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 56 696 175 | 57 319 041 |
| | | 56 696 175 | 57 319 041 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 561 736 | 561 736 |
| Leverantörsskulder | | 74 652 | 336 091 |
| Skatteskulder | | 16 348 | 21 346 |
| Övriga skulder | 10 | 202 229 | 186 146 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 527 813 | 984 845 |
| | | 1 382 778 | 2 090 164 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 147 389 845 | 148 082 080 |

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>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</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

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 5 964 564 | 5 912 199 |
| Hyror | 2 468 073 | 2 438 316 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 20 099 | 16 504 |
| Övriga hyresintäkter | 3 163 | 185 |
| Summa | 8 455 899 | 8 367 204 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 18 083 | 24 777 |
| Städning | 247 616 | 184 994 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 51 885 | 83 544 |
| Trädgårdsskötsel | 102 582 | 6 544 |
| Snöröjning | 28 305 | 71 125 |
| Reparationer | 627 543 | 707 674 |
| El | 180 349 | 229 085 |
| Uppvärmning | 1 212 831 | 1 296 499 |
| Vatten | 505 657 | 432 578 |
| Sophämtning | 257 229 | 237 125 |
| Försäkringspremie | 292 656 | 274 317 |
| Fastighetsavgift bostäder | 191 486 | 184 518 |
| Fastighetsskatt lokaler | 21 210 | 21 210 |
| Övriga fastighetskostnader | 102 439 | 231 435 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 129 452 | 126 345 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 141 661 | 137 412 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 6 158 | 3 094 |
| Panter och överlåtelser | 23 059 | 16 508 |
| Förvaltningsarvode teknik | 254 376 | 42 396 |
| Juridiska åtgärder | 130 576 | 100 713 |
| Övriga externa tjänster | 16 883 | 13 832 |
| | 4 542 036 | 4 425 725 |
| Underhåll | | |
| Bostäder | | 187 194 |
| Gemensamma utrymmen | | 34 880 |
| Installationer | | 160 512 |
| VA/Sanitet | | 100 911 |
| El | 136 679 | 14 875 |
| Hissar | 79 549 | 171 750 |
| Lås | | 84 000 |
| Byggnad | | 111 729 |
| Balkonger | | 254 791 |
| Mark | 97 500 | |
| Gård | 138 152 | 126 688 |
| Övrigt | | 437 500 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 4 993 916 | 6 110 555 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Porto / Telefon | 16 475 | 23 782 |
| Lokalhyra | | 3 119 |
| Konsultarvode | | 87 966 |
| Revisionarvode | 25 000 | 25 000 |
| Summa | 41 475 | 139 867 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen haft 1 anställd .(Man)

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden: | 167 000 | 168 000 |
| Löner: | 180 031 | 180 112 |
| Sociala kostnader | 104 957 | 119 992 |
| | 451 988 | 468 104 |

Not 6 Byggnader

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 103 562 931 | 103 562 931 |
| -Ombyggnad | 15 892 971 | 15 892 971 |
| -Mark | 33 113 500 | 33 113 500 |
| -Markanläggning | 1 596 875 | 1 596 875 |
| | 154 166 277 | 154 166 277 |
| | | |
| -Vid årets början | -11 243 241 | -9 464 271 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -1 778 970 | -1 778 970 |
| | -13 022 211 | -11 243 241 |
| | | |
| Redovisat värde vid årets slut | 141 144 066 | 142 923 036 |

Taxeringsvärde

| | | |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 96 305 000 | 96 305 000 |
| Mark | 63 816 000 | 63 816 000 |
| | 160 121 000 | 160 121 000 |

Not 7 Inventarier och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| <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 | -375 861 |
| | <u>-375 861</u> | <u>-375 861</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 8 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kassa | | 4 900 |
| Plusgiro | 105 742 | 15 578 |
| Bank | 72 | 72 |
| Bank | 1 290 003 | 1 225 262 |
| Bank | 69 993 | 69 784 |
| Avräkningskonto hos Fastighetsägarna | 4 113 581 | 1 256 631 |
| | <u>5 579 391</u> | <u>2 572 227</u> |

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| <i>Långgivare</i> | <i>Konvertering /slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | 2020-12-31 | <i>Ammortering /Upplåning</i> | 2019-12-31 |
|-------------------|--|--------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| SBAB | 2021-08-26 | 0,95% | 11 117 960 | | 11 238 814 |
| SBAB | 2021-01-18 | 0,89% | 12 209 493 | | 12 323 371 |
| SBAB | 2021-01-18 | 0,89% | 13 350 458 | | 13 453 592 |
| SBAB | 2022-01-12 | 1,26% | 9 100 000 | | 9 200 000 |
| SBAB | 2021-06-11 | 0,90% | 6 730 000 | | 6 790 000 |
| SBAB | 2022-01-07 | 0,92% | 4 750 000 | | 4 875 000 |
| | | | <u>57 257 911</u> | | <u>57 880 777</u> |
| Kortfristig del | | | -561 736 | | -561 736 |
| | | | <u>56 696 175</u> | | <u>57 319 041</u> |

Not 10 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Avdragna skatter löner arvoden | 28 800 | |
| Moms | | |
| Hysesdepositioner | 20 000 | 20 000 |
| Övriga skulder | 153 429 | 166 146 |
| | <u>202 229</u> | <u>186 146</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>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <hr/> | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 64 510 000 | 64 510 000 |
| | <hr/> 64 510 000 | <hr/> 64 510 000 |
| Summa ställda säkerheter | <hr/> 64 510 000 | <hr/> 64 510 000 |

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm / 2021

Vahan Manouk

Ali Al-Dujaili

Therése Andersson

Alexi Mnayarji

Martin Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Eva Stein
Auktoriserad revisor