

BRF GRANITEN

Org nr 769613-3664

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat den 24 oktober 2006 fastigheten Stenbrottet 7 i Solna kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex-tio våningar med totalt 69 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 6 248 m². Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser varav 36 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelbana. Fastigheten har servitut till förmån för föreningen avseende parkering.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning samt sophämtning under perioden 1 juni 2007 - 31 december 2009. Trädgårdsskötsel, hissjour och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden för år 3 beräknas till 90 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 1 juli 2007 - 31 december 2009.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningen och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 januari 2007. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 29 januari 2007.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Avräkning mot entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2008. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Entreprenören har vid avräkningstidpunkten förvärvat en lägenhet i enlighet med entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser. Under året har entreprenören överlåtit lägenheten.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2008 följande utseende:

Anskaffningsvärde	247 245 000	Lån	75 500 000
Avskrivningar	-38 069	Amorteringar	-38 069
Likviditetsreserv	70 000		
		Insatser	68 836 000
		Upplåtelseavgifter	102 979 000
	<u>247 276 931</u>		<u>247 276 931</u>

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens fastighet uppgår till 247 245 000 kr, varav mark 38 000 000 kr.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2007 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsattas värdeår 2007. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret samt för lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och därefter full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens har inte blivit taxerad för lokaler, vilket resulterar i att föreningen inte ska betala någon fastighetsskatt för lokaler.

Räntebidrag

Föreningen har per 21 december 2007 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,90 procent.

Räntebidrag har lämnats med 14 procent av det bestämda bidragsunderlag, 61 397 000 kr multiplicerat med fastställd subventionsränta under 2008. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent därefter med 7 procent under 2010 och med 4 procent under 2011 av bidragsunderlaget.

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 421 183 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2009 300 845 kronor

År 2010 210 592 kronor

År 2011 120 338 kronor

Föreningsfrågor

Föreningen hade 110 (111) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2007 och avslutades under första kvartalet 2008. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har fem (tre) överlåtelser skett.

Verksamhet under året

I och med den ordinarie stämman i maj 2008 övertog föreningens boende ansvaret från JM AB och den byggande styrelsen ersattes av en styrelse helt bestående av boende. Stämman behandlade också ett antal förslag från medlemmar och från styrelsen, bland annat en första läsning av ett förslag från styrelsen att ändra föreningens stadgar vad avser stämmans möjlighet att välja ordförande (andra läsningen skedde på extrastämman i januari 2009). Efter stämmobeslut utsåg styrelsen en trädgårdsgrupp att svara för föreningens grönytor och planteringar. Gruppen har bl.a. ordnat med växter i anslutning till husets portar och gruppens arbete har rönt stor uppskattning.

Radonmätning av föreningens fastighet har genomförts. Samtliga mätresultat var klart under gränsvärdet på 200 Becquerel, varför mätningen inte föranledde några ytterligare åtgärder.

För att stävja genande över föreningens mark uppfördes under tredje kvartalet 2008 ett staket utmed tomtgränsen mot Solna stads mark.

Styrelsen har under året upprättat och utvecklat en egen hemsida för föreningen.

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnad. Den nya principen utgår från byggnadens bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaden kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret innevarande räkenskapsår.

Planerad verksamhet för kommande år

Första kvartalet 2009 sker en omläggning av ett av föreningens lån, med minskade räntekostnader som följd. Under andra halvåret 2009 ska byte av ventilationsfilter i fastigheten genomföras.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2008 haft följande sammansättning :

Thord Swedenhammar	Ledamot	Ordförande, avgick 2009-01-21
Jessica Aaro	Ledamot	
Klas Gröndahl	Ledamot	
Andreas Landby	Ledamot	
Sofie Salmén	Ledamot	
Harald von Platten	Suppleant	
Bengt Wiktorsson	Suppleant	Ordförande from.2009-01-21
Peter Thorsell	Suppleant	
Annelie Frimodig	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Jan Carles, Eric Grimlund, Anders Willner och Jan Granmar ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (sex) st protokollförda sammanträden. Den 21 januari 2009 har en extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att föreningsstämman väljer ordförande. Det beslutades också att ta bort text ur §5 i stadgarna att byggentreprenören inte i fortsättningen äger rätt till medlemskap då de förvärvar bostadsrätter. Stämman valde Bengt Wiktorsson till ordförande.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Thao Le Sammankallande
Sten Klingberg
Monika Mannerström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 mars 2009.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. För 2008 har avsättning skett i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

ju

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat 438 086

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes 156 200

i ny räkning överföres 281 886

438 086

Föreningens ekonomiska ställning

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

fe

RESULTATRÄKNING	NOT	080101	070101
		-081231	-071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 297 760	0
Hysesintäkter garage, p-platser		378 126	0
Övriga rörelseintäkter		2 294	0
Entreprenören enl avtal		33 465	144 000
Summa intäkter		4 711 645	144 000
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-236 959	0
Taxebundna kostnader	2	-644 828	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-39 198	0
Bredband, kabel-TV och IT		-70 830	0
Fastighetsskatt		0	-144 000
Entreprenören enl avtal		-288 050	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 279 865	-144 000
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-2 350	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-66 500	0
Revisionsarvode		-25 000	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-95 000	0
Övriga externa kostnader		-875	0
Summa övriga externa kostnader		-189 725	0
Avskrivningar	4	-152 276	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		3 089 779	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		47 203	0
Räntekostnader för fastighetslån		-3 107 334	0
Avgår räntebidrag		421 183	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 638 948	0
RESULTAT FÖRE SKATT		450 831	0
Skatt		-12 745	0
ÅRETS RESULTAT		438 086	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 januari 2008 t.o.m. den 31 december 2008.

Resultaträkningen för 2007 avser endast fastighetsskatt för räkenskapsåret, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

ler

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

247 092 724

184 745 000

Summa materiella anläggningstillgångar

247 092 724

184 745 000

Summa anläggningstillgångar

247 092 724

184 745 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

1 394

-9 133

Fordran entreprenören

19 145

270 982

Skattefordringar

145 685

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

128 893

15 786

Avräkningskonto förvaltare

1 362 443

1 029 577

Summa kortfristiga fordringar

1 657 560

1 307 212

Kassa och bank

Bank

166 489

25 347 175

Summa kassa och bank

166 489

25 347 175

Summa omsättningstillgångar

1 824 049

26 654 387

SUMMA TILLGÅNGAR

248 916 773

211 399 387

ler

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

68 836 000

133 240 000

Upplåtelseavgifter

102 979 000

0

Summa bundet eget kapital

171 815 000

133 240 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

438 086

0

Summa fritt eget kapital

438 086

0

Summa eget kapital

172 253 086

133 240 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

77 725 563

Fastighetslån

7

75 188 500

0

Summa långfristiga skulder

75 188 500

77 725 563

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

178 000

0

Leverantörsskulder

61 835

0

Skatteskulder

156 745

144 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

1 078 607

289 824

Summa kortfristiga skulder

1 475 187

433 824

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

248 916 773

211 399 387

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar

75 500 000

75 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar görs från och med månaden efter det slutbesiktning av föreningens fastighet skett.

Årets avskrivningar uppgår till 152 276 kr. Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 154 179 kr.

I balansräkningen har värdet på byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2009 utifrån erhållet taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

NOTER

1 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	200 000	0
Städning utöver avtal	3 813	0
Trädgårdskostnader	26 856	0
Mindre reparationer	6 290	0
	236 959	0

2 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	79 412	0
Uppvärmning	422 714	0
Vatten	88 884	0
Sophämtning	53 818	0
	644 828	0

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	50 000	0
Sociala kostnader	16 500	0
	66 500	0

Under året har föreningen inte haft några anställda.

4 Byggnader och mark

	081231	071231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	146 745 000	28 000 000
Inköp	62 500 000	118 745 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	209 245 000	146 745 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-152 276	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 276	0
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	38 000 000	38 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	38 000 000	38 000 000
Bokfört värde byggnad och mark	247 092 724	184 745 000
Taxeringsvärden byggnader	97 000 000	9 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	124 000 000	36 000 000

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Förutbetalda försäkringspremier	16 723	0
Förutbetalt bredband	5 704	0
Upplupna räntebidrag	106 466	0
	128 893	0

ls

6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	133 240 000		
Ökning av insatskapital	38 575 000		
	-102 979 000	102 979 000	
Årets resultat			438 086
Belopp vid årets utgång	68 836 000	102 979 000	438 086

7 Fastighetslån

	081231	071231
1. Stadshypotek AB, ränta 4,28 %, bundet till 2010-10-30	14 977 500	0
2. Stadshypotek AB, ränta 4,32 %, bundet till 2011-10-30	14 977 500	0
3. Stadshypotek AB, ränta 4,53 %, bundet till 2009-01-30	17 959 500	0
4. Stadshypotek AB, ränta 4,62 %, bundet till 2010-01-30	8 979 750	0
5. Stadshypotek AB, ränta 4,71 %, bundet till 2013-01-30	18 472 250	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-178 000	0
	75 188 500	0

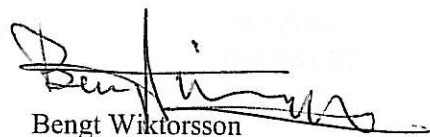
1. Ursprungligt lånebelopp 15 000 000 kr, utbetalt 2008-01-31
2. Ursprungligt lånebelopp 15 000 000 kr, utbetalt 2008-01-31
3. Ursprungligt lånebelopp 18 000 000 kr, utbetalt 2008-01-31
4. Ursprungligt lånebelopp 9 000 000 kr, utbetalt 2008-01-31
5. Ursprungligt lånebelopp 18 500 000 kr, utbetalt 2008-01-31


Je

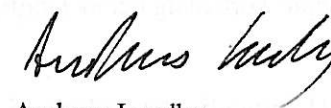
8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

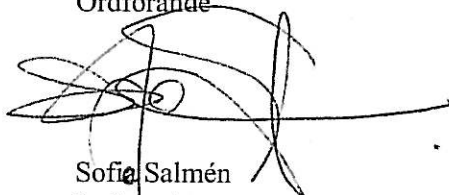
	081231	071231
Upplupna räntekostnader	564 423	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Upplupna styrelsearvoden	50 000	0
Upplupna sociala avgifter	16 500	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	352 258	289 824
Upplupna reparationer	1 400	0
Upplupen städning	688	0
Upplupen sophämtning	1 506	0
Upplupen fjärrvärme	58 723	0
Upplupen el	8 109	0
	1 078 607	289 824

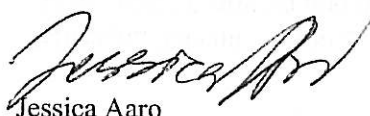
Stockholm den 28 april 2009
Brf Graniten


Bengt Wiktorsson
Ordförande



Klas Gröndahl
Ledamot


Andreas Landby
Ledamot



Sofia Salmén
Ledamot


Jessica Aaro
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 april 2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ingela Andersson
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Graniten

Org nr 769613-3664

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Graniten för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Godkänd revisor

