

BRF GRANITEN

Org nr 769613-3664

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

wf

Styrelsen för Brf Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2010 t.o.m. den 31 december 2010, vilket är föreningens femte 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet 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.

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 i Trygg-Hansa.

Väsentliga servitut

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

Förvaltning

För att skapa möjligheter till omförhandling sades avtalet med JM avseende teknisk förvaltning och avtalet med UBC avseende ekonomisk förvaltning upp under hösten 2010. Anbud inhämtades från ett flertal aktörer inom respektive tjänster som krävs för förvaltning samt drift och underhåll av föreningens fastighet. Granskningen av inkomna offerter utföll så att kontrakt tecknats med Storholmen Teknik AB för den tekniska förvaltningen, med BRF Konsult avseende ekonomisk förvaltning samt med AB Idrotts- och trädgårdsanläggningar för trädgårdsskötsel (offert godkänd).

Sammantaget innebär det att Brf Graniten under 2011 anlitar följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning: BRF Konsult (tills vidare).

Teknisk förvaltning: Storholmen Teknik AB (två år).

Fastighetsnära insamling av restprodukter: SITA Sverige AB (förlängt ett år).

Städning: Städproffs i Sverige AB (avtal från jan 2010 för en tid av två år).

Service av hissar: Kone AB (avtal från jan 2010 för en tid av två år).

Trädgårdsskötsel: AB Idrotts- och trädgårdsanläggningar (ett år).

Vinterväghållning: Nicator AB (förlängt ett år).

Systemansvar för fastighetens låssystem: Råsunda låsservice AB i Solna (tills vidare).

Avtalet med Telia avseende leverans av bredbandstjänster har förlängts till 2013-06-01. Genom avtalets förlängning kunde utbyte av gamla "TV-boxar" ske utan kostnad för föreningen.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 7.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2007 och har åsatts värdeår 2007.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år från färdigställande och belastas med halv fastighetsavgift från sjätte till tionde året från färdigställande. Från och med elfte året uttas full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Föreningens intäkt från räntebidrag uppgick till 210 007 kr under året.

Räntebidraget för 2011 blir 120 338 kr. Från 2012 är räntebidraget avvecklat.

Årsavgifter

Under 2010 har genomsnittlig årsavgift varit 699 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 113 (108) medlemmar.

Under året har nio (fem) överlåtelse skett. Ett överlåtelseavtal har tecknats 2010 med tillträde 2011.

Verksamhet under året

Styrelsen har haft tretton protokollförda möten. Föreningen har haft en ordinarie föreningsstämma.

Föreningens trädgårdsgrupp arrangerade under våren en städdag som samlade ca. 30 delägare i föreningen och där gemensamma utrymmen och ytor städades. Trädgårdsgruppen har under året gjort ett uppskattat arbete med blomsterarrangemang m.m. för att skapa en trivsamt boendemiljö.

Information till föreningens medlemmar har skett via föreningens hemsida www.brfgraniten.se, direktinformation via e-mail samt genom tre sammanfattande informationsbrev. Särskilda anslagstavlor, för främst brådskande meddelanden, har satts upp i resp portentré.

Styrelsen har utarbetat en miljöpolicy som redovisar de grundläggande principerna för miljöarbetet i Brf Graniten. Policyn har konkretiserats i ett miljödokument med tillhörande handlingsregler för den miljöpåverkande verksamheten.

Fastighetsförsäkringen har överförts från Länsförsäkringar Stockholm till Trygg-Hansa. I Trygg-Hansa har också föreningen tecknat försäkringsdelen bostadsrättstillägg i hemförsäkringen som omfattar alla lägenheter i föreningen.

Garantibesiktning genomfördes i december 2009. Under hela 2010 har garantiåtgärder utförts på fastigheten som ett resultat av besiktningen. Avslutsmöte för garantiarbetena hölls med JM 2011-01-11. Två punkter återstår att hållas under fortsatt bevakning och det är kalla golv i lägenheterna 2022 och 2063. Garantitiden för entreprenaden gick ut 2010-01-28, därefter gäller en ansvarstid för entreprenören JM under ytterligare åtta år.

Föreningens lån har under 2010 huvudsakligen varit bundna med längre löptider än ett år. Ett lån på 15 Mkr (motsvarande ca 20 % av de totala lånen) har dock haft tre månaders löptid för att på så sätt kunna dra nytta av det gynnsamma ränteläget.

Styrelsen antog i oktober 2009 en policy för lånen som innebär att mellan 15 och 25 % av den totala lånesumman ska löpa med 3 månaders bindningstid. I övrigt ska lånen löpa med minst ett och högst fem års bindningstid. Lånepolicyn har tillämpats under 2010.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen kommer att nogsamt följa styrräntans utveckling under det kommande året för att ta ställning till hur föreningens lån skall placeras.

Några större investeringar är inte planerade.

Styrelsen har sedan föreningens ordinarie stämma 2010-05-04 haft följande sammansättning:

Bengt Wiktorsson	Ordförande
Jessica Aaro	Ledamot
Klas Gröndahl	Ledamot
Andreas Landby	Ledamot
Sofie Salmén	Ledamot
Annelie Frimodig	Suppleant
Peter Thorsell	Suppleant
Jan Törnkvist	Suppleant

Harald von Platten avgick ur styrelsen i september av personliga skäl.

Revisor

Borevision i Sverige AB, Niclas Wärenfeldt Ordinarie
Leif Andersson Suppleant

Verksamhetsgranskare

Ulf Malmqvist

Valberedning

Sten Klingberg

Samman kallande

Thao Le

Ulf Kallström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 mars 2009.

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	39 492	39 523
Lån per m ² bostadsyta kr	12 020	12 040
Genomsnittlig skuldränta %	3,76	3,91
Fastighetens belåningsgrad %	30,08	30,46

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

P

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	900 754
årets resultat	339 864

1 240 618

Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	156 200
	1 084 418

1 240 618

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Graniten
769613-3664

5(11)

		100101	090101
RESULTATRÄKNING	NOT	-101231	-091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 368 264	4 368 264
Hysesintäkter garage, p-platser		413 157	403 417
Övriga intäkter		1 709	2 814
Summa intäkter		4 783 130	4 774 495
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-363 158	-252 924
Taxebundna kostnader	2	-783 314	-713 434
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-33 412	-41 410
Kabel-TV/ Bredband		-274 117	-71 273
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 454 001	-1 079 041
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-9 797	-5 700
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	3	-77 349	0
Revisionsarvode		-22 656	-25 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-71 251	-95 000
Övriga externa kostnader		-4 283	-1 184
Summa övriga externa kostnader		-185 336	-126 884
Avskrivningar	4	-193 102	-154 849
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 950 691	3 413 721
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		13 651	11 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1 787
Räntekostnader för fastighetslån		-2 834 485	-2 945 975
Avgår räntebidrag		210 007	300 845
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 610 827	-2 635 758
RESULTAT FÖRE SKATT		339 864	777 963
Skatt		0	-2 895
ÅRETS RESULTAT		339 864	775 068

P

BALANSRÄKNING	NOT	101231	091231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	246 744 773	246 937 875
Summa materiella anläggningstillgångar		246 744 773	246 937 875
Summa anläggningstillgångar		246 744 773	246 937 875
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		1 688	1 128
Fordran entreprenören		0	6 000
Skattefordringar		2 900	12 746
Avräkningskonto förvaltare		1 757 576	2 100 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	74 471	118 522
Summa kortfristiga fordringar		1 836 635	2 238 593
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 090 405	166 966
Summa kassa och bank		1 090 405	166 966
Summa omsättningstillgångar		2 927 040	2 405 559
SUMMA TILLGÅNGAR		249 671 813	249 343 434

BALANSRÄKNING	NOT	101231	091231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		312 400	156 200
Inbetalda insatser		68 836 000	68 836 000
Upplåtelseavgifter		102 979 000	102 979 000
Summa bundet eget kapital		172 127 400	171 971 200
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		900 754	281 886
Årets resultat		339 864	775 068
Summa fritt eget kapital		1 240 618	1 056 954
Summa eget kapital		173 368 018	173 028 154
Långfristiga skulder	7		
Fastighetslån		75 004 415	75 125 250
Summa långfristiga skulder		75 004 415	75 125 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	96 835	103 750
Leverantörsskulder		89 508	181 488
Skatteskulder		2 895	15 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 110 142	889 155
Summa kortfristiga skulder		1 299 380	1 190 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 671 813	249 343 434
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		75 000 000	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.

Årets avskrivningar uppgår till 193 102 kronor (154 849 kronor). Planerad avskrivning för byggnad för 2011 uppgår till 212 412 kronor.

Taxeringsvärdet har legat till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

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. Enligt beslut från Förvaltningsdomstolen är Bostadsrättsföreningars ränteintäkter skattebefriade 2010.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på klientmedelskonto hos UBC.

NOTER

1 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Fastighetsskötsel	132 060	200 000
Trädgårdsskötsel	13 153	0
Snöröjning/sandning	45 620	0
Städning entreprenad	74 229	0
Reparationer hiss	29 083	0
Hiss, besiktning	8 058	2 576
Hiss serviceavtal	21 007	0
Trädgårdskostnader	2 348	3 801
Mindre reparationer	36 836	45 521
Förbrukningsmaterial	764	1 026
	363 158	252 924

2 Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	95 321	80 508
Uppvärmning	524 852	464 206
Vatten	97 633	103 914
Sophämtning	65 508	64 806
	783 314	713 434

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	60 000	0
Sociala kostnader	17 349	0
	77 349	0

4 Byggnader och mark

	101231	091231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	193 409 395	209 245 000
Omklassificeringar	0	-15 835 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	193 409 395	193 409 395
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-307 125	-152 276
Årets avskrivningar	-193 102	-154 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 227	-307 125
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	53 835 605	38 000 000
Omklassificeringar	0	15 835 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	53 835 605	53 835 605
Bokfört värde byggnad och mark	246 744 773	246 937 875

P

Brf Graniten
769613-3664

10(11)

Taxeringsvärden byggnader	88 563 000	97 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	27 000 000
	118 563 000	124 000 000

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förutbetalda försäkringspremier	14 462	17 634
Förutbetalt bredband	5 704	5 704
Förutbetald webbplats	1 657	1 325
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	17 812
Upplupna räntebidrag	52 648	76 047
	74 471	118 522

6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	68 836 000	102 979 000	156 200	281 886	775 068
Disposition av före- gående års resultat			156 200	618 868	-775 068
Årets resultat					339 864
Belopp vid årets utgång	68 836 000	102 979 000	312 400	900 754	339 864

7 Fastighetslån


	101231	091231
Stadshypotek AB, 1,29% 3-mån bindning till 2010-01-30	0	17 946 000
Stadshypotek AB, 4,62% bundet till 2010-01-30	0	8 952 750
Stadshypotek AB, 3,21% bundet till 2013-10-30	14 917 500	14 947 500
Stadshypotek AB, 4,32% bundet till 2011-10-30	14 917 500	14 947 500
Stadshypotek AB, 4,71% bundet till 2013-01-30	18 398 250	18 435 250
Stadshypotek AB, 2,27% 3-mån till 2011-02-03	15 000 000	0
Stadshypotek AB, 3,72% bundet till 2015-01-30	2 943 000	0
Stadshypotek AB, 3,73% bundet till 2015-01-30	8 925 000	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-96 835	-103 750
	75 004 415	75 125 250

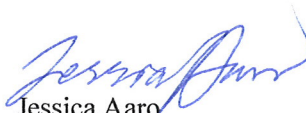
P


8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	101231	091231
Upplupna räntekostnader	485 887	407 965
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	16 000	6 484
Förskottsbet. intäkt	263 287	350 852
Upplupna bredbandskostnader	185 000	0
Upplupen kabel TV	17 000	0
Upplupen servicekostnad	2 969	0
Upplupen sophämtning	6 000	1 341
Upplupen fjärrvärme	50 000	65 547
Upplupen el	9 000	9 873
Upplupen tryckkostnad	0	663
Upplupen registreringskostnad	0	900
Upplupen administrationskostnad	0	530
	1 110 143	889 155


Stockholm den 27 april - 2011
Brf Graniten


Bengt Wiktorsson
Ordförande


Jessica Aaro
Ledamot


Klas Gröndahl
Ledamot


Andreas Landby
Ledamot


Sofie Salmén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 april - 2011
Borevision i Sverige AB



Niclas Wärenfeldt
Revisor

P

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsförening Graniten
Org nr 769613-3664

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Graniten för räkenskapsår 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2011



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB