

# Årsredovisning för BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2011

## **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8



Styrelsen för BRF Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2009-03-05 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

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

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex till tio våningar med totalt 69 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 248 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser, varav 36 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I Trygg-Hansa har också föreningen tecknat försäkringsdelen bostadsrättstillägg i hemförsäkringen som omfattar alla lägenheter i föreningen.

### Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelbana samt servitut till förmån för föreningen avseende parkeringen

### Förvaltning

Avtalet med den ekonomiska förvaltaren BRF Konsult sades upp i augusti eftersom kvaliteten i de levererade tjänsterna varit betydligt sämre än utlovat. Anbud inhämtades från ett flertal andra aktörer. Granskningen av inkomna offerter utföll så att kontrakt tecknats med Botema Fastighets AB.

Trädgårdsavtalet med AB Idrotts- och trädgårdsanläggningar avseende trädgårdskötsel sades upp under hösten 2011. Nytt avtal tecknas under våren 2012 med Plectra Mark & Trädgård AB.

Sammantaget innebär det att Brf Graniten under 2012 anlitar följande leverantörer:

- \* Ekonomisk förvaltning: Botema Fastighets AB
- \* Teknisk förvaltning: Storholmen Teknik AB
- \* Fastighetsnära insamling av restprodukter: SITA Sverige AB
- \* Städning: Städproffs i Sverige AB
- \* Service av hissar: Kone AB
- \* Trädgårdskötsel: Plectra Mark & Trädgård AB
- \* Vinterväghållning: Nicator AB
- \* Systemansvar för fastighetens låssystem: Råsunda låsservice AB i Solna

Avtalet med Telia avseende leverans av bredbandstjänster gäller till 2013-06-01.

### **Verksamhet under året**

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

Föreningens trädgårdsgrupp har under året gjort ett uppskattat arbete med blomsterarrangemang m.m. för att skapa en trivsam boendemiljö.

Information till föreningens medlemmar har skett via föreningens hemsida [www.brfgraniten.se](http://www.brfgraniten.se), föreningens hemsida ger möjlighet till kommunikation från och med styrelsen samt fungerar som anslagstavla för medlemmarna och övriga som är intresserade av föreningens löpande verksamhet. Direktinformation via e-mail samt genom fyra sammanfattande informationsbrev och information uppsatt på anslagstavlorna i resp portuppgångar.

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

Gemensam upphandling av ventilationsfilter genomfördes och samtliga filter i lägenheterna byttes ut på föreningens bekostnad i oktober 2011.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 113 (110) medlemmar.

Under året har 8 (9) överlåtelser skett. Tre överlåtelseavtal har tecknats med tillträde januari 2012.

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan föreningens ordinarie stämma 2011-05-12 haft följande sammansättning:

Annelie Frimodig	Ordförande
Jessica Aaro	Ledamot
Klas Gröndahl	Ledamot
Andreas Landby	Ledamot
Sofie Salmén	Ledamot
Anders Maazon	Suppleant (flyttade från Solna vid årsskiftet 2011/2012)
Ulf Malmqvist	Suppleant
Niklas Thell	Suppleant
Jan Törnkvist	Suppleant

### **Revisor**

Borevision i Sverige AB,

Niclas Wärenfledt  
Leif Andersson

Ordinarie  
Suppleant

### **Verksamhetsgranskare**

Malin Stavfors

### **Valberedning**

Bengt Wiktorsson  
Sten Klingberg  
Ulf Kallström

Sammanställande

## Föreningens ekonomi

### *Fastighetslån*

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 9.

Styrelsen antog i oktober 2009 en policy för lånen som innebär att mellan 15 och 25 % av den totala lånesumman ska löpa med tre månaders bindningstid. I övrigt ska lånen löpa med minst ett och högst fem års bindningstid. Lånepolicyn har tillämpats under 2011.

### *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 120 590 kr under året. Från 2012 är räntebidraget avvecklat.

### *Årsavgifter*

Under 2011 har genomsnittlig årsavgift varit 699 kr/m<sup>2</sup>.

## Byggnad

Styrelsen har stadgeenligt genomfört en okulär besiktning av såväl fastighetens markområde/anläggningar som fastighetens yttre, från tak till källarplan.

Härutöver har resp lägenhetsinnehavare skriftligen uppmanats att lämna synpunkter på lägenhetens skick, ev skador o.d.

Några allvarligare skador har inte rapporterats.

## Säkerhet

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med att utveckla säkerheten i fastigheten genom att dörrkoderna byts med kortare intervall, monterat brandsläckare i garaget och monterat kameror vid fastighetsboxarna i alla tre trapphusen. Detta har följts upp med en uppsättning av skyltar i avskräckande syfte. Buskage i anslutning till fastighetens väggar, under balkonger och uteplatser har beskurits för att minska möjligheterna till intrång.

## Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen kommer att nogsamt följa utvecklingen för det allmänna ränteläget under det kommande året för att ta ställning till hur föreningens lån skall placeras.

Några större investeringar är inte planerade.

## Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	39 458	39 492	39 539
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	11 833	12 040	12 040
Genomsnittlig skuldränta %	3,82	3,76	3,91
Fastighetens belåningsgrad %	29,72	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/m<sup>2</sup> lägenhetsarea för föreningens hus.

Eftersom fastigheten är nybyggd har ingen särskild underhållsplan upprättats. Detta kommer att ske under år 2012.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 240 618
årets vinst	88 352
	<b>1 328 970</b>
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	156 200
i ny räkning överföres	1 172 770
	<b>1 328 970</b>

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





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter från medlemmar		4 368 264	4 368 264
Hysesintäkter	1	413 463	413 157
Övriga intäkter	2	1 707	1 709
		<b>4 783 433</b>	<b>4 783 130</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-270 324	-91 217
Taxebundna kostnader	4	-796 814	-783 314
Övriga driftskostnader	5	-414 415	-588 503
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-256 180	-176 303
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-51 260	0
Avskrivningar	7	-212 412	-193 102
		<b>-2 001 405</b>	<b>-1 832 439</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 782 028</b>	<b>2 950 691</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 680	13 651
Räntebidrag		120 590	210 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 842 946	-2 834 485
		<b>-2 693 676</b>	<b>-2 610 827</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>88 352</b>	<b>339 864</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>88 352</b>	<b>339 864</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>88 352</b>	<b>339 864</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	246 532 361	246 744 773
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5	2 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 635	76 159
		<b>51 640</b>	<b>79 059</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 172 590	2 847 981
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 224 230</b>	<b>2 927 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>248 756 590</b>	<b>249 671 813</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 836 000	68 836 000
Upplåtelseavgift		102 979 000	102 979 000
Fond för yttre underhåll		468 600	312 400
		<b>172 283 600</b>	<b>172 127 400</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 084 418	900 754
Årets resultat		88 352	339 864
		<b>1 172 770</b>	<b>1 240 618</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>173 456 370</b>	<b>173 368 018</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	73 934 914	75 101 250
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		82 159	89 508
Aktuella skatteskulder		51 260	2 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 231 887	1 110 142
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 365 306</b>	<b>1 202 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>248 756 590</b>	<b>249 671 813</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		75 500 000	75 500 000
		<b>75 500 000</b>	<b>75 500 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Omklassificeringar har gjorts inom balans och resultaträkning samt i noter till följd av byte av ekonomisk förvaltare.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Årets avskrivning uppgår till 212 412 kronor.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4

## Noter

### Not 1 Hyresintäkter

	2011	2010
Garageplatser	342 613	342 307
Parkeringsplatser	70 850	70 850
	<b>413 463</b>	<b>413 157</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2011	2010
Övriga ersättningar och intäkter	1 707	1 709
	<b>1 707</b>	<b>1 709</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2011	2010
Reparation och underhåll	-193 201	-75 716
Markytor, trädgård	-77 123	-15 501
	<b>-270 324</b>	<b>-91 217</b>

### Not 4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	-90 254	-95 321
Värme	-559 505	-524 852
Vatten och avlopp	-83 569	-97 633
Sophämtning/renhållning	-50 882	-52 908
Källsortering	-12 604	-12 600
	<b>-796 814</b>	<b>-783 314</b>

### Not 5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Städning	-70 455	-74 229
Hisservice	-31 926	-21 007
Fastighetsförsäkring	-34 326	-33 412
F-skötsel	-52 500	-132 060
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 969	-8 058
Övriga fastighetskostnader	-19 177	0
Bredband	-162 194	-274 117
Snöskottning	-40 868	-45 620
	<b>-414 415</b>	<b>-588 503</b>

### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Arvode ekonomisk förvaltare	-63 752	-71 251
Bankkostnader	-5 047	-5 047
Övriga förvaltningskostnader	-8 756	0
Sociala avgifter	-31 000	-17 349
Revisionsarvoden	-8 750	-22 656
Rådgivning	-38 875	0
Styrelsearvoden	-100 000	-60 000
	<b>-256 180</b>	<b>-176 303</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2011	2010
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	193 409 395	193 409 395
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>193 409 395</b>	<b>193 409 395</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-500 227	-307 125
Årets avskrivningar enligt plan	-212 412	-193 102
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-712 639</b>	<b>-500 227</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>192 696 756</b>	<b>192 909 168</b>
<b>Mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	53 835 605	53 835 605
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 835 605</b>	<b>53 835 605</b>
<b>Totalt redovisat värde</b>	<b>246 532 361</b>	<b>246 744 773</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	88 563 000	88 563 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	<b>118 563 000</b>	<b>118 563 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Kundfordringar 2010	0	1 688
Förutbet försäkringspremier	14 189	0
Upplupna räntebidrag	30 085	52 648
Öv förutbet kostn o uppl intek	7 361	21 823
	<b>51 635</b>	<b>76 159</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 863 000	102 979 000	312 400	900 754	339 864
Disp av föreg. års resultat				339 864	-339 864
Förändring under året			156 200	-156 200	88 352
	<b>68 863 000</b>	<b>102 979 000</b>	<b>468 600</b>	<b>1 084 418</b>	<b>88 352</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

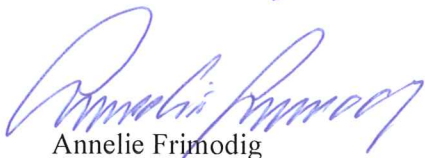
Amortering för nästkommande år uppgår till 168 836 kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Stadshypotek	3,21	2013-10-30	14 887 664	14 917 500
Stadshypotek			0	14 917 500
Stadshypotek	4,71	2013-01-30	18 361 250	18 398 250
Stadshypotek	3,51	2012-02-03	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	3,72	2015-01-30	2 939 000	2 943 000
Stadshypotek	3,73	2015-01-30	8 897 000	8 925 000
Stadshypotek	3,65	2012-01-30	10 950 000	0
Stadshypotek	3,39	2012-01-30	2 900 000	0
			<b>73 934 914</b>	<b>75 101 250</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Upplup lags soc o andra avgift	33 085	16 000
Upplupna räntekostnader	468 427	485 887
Förutbetalda avgifter/hyror	196 267	0
Övr förutbetalda medlemsavg/hyror	0	263 286
Övr uppl kostn o förutbet intä	509 108	319 969
Beräknat arvode för revisi	25 000	25 000
	<b>1 231 887</b>	<b>1 110 142</b>

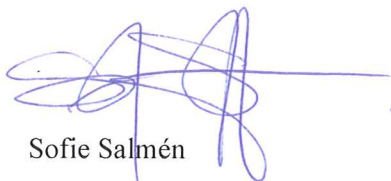
Stockholm den 31/5 2012

  
Annelie Frimodig

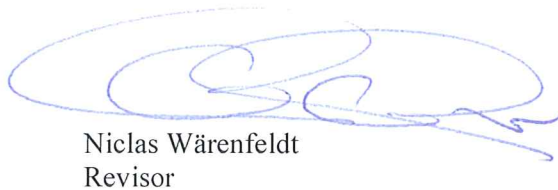
  
Jessica Aaro

  
Klas Gröndahl

  
Andreas Landby

  
Sofie Salmén

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 juni 2012.

  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Graniten  
Organisationsnummer 769613-3664

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Graniten för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### *Uttalande*

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Stockholm den 4 juni 2012

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### *Uttalande*

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