BRF GRANATÄPPLET

Org nr 769617-1508

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Granatäpplet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2009 t.o.m. 31 december 2009, 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 för permanent boende och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet
Föreningen har per den 13 september 2007 förvärvat fastigheten Mönstringen 2 och Staben 2 i Solna kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av åtta flerbostadshus i fyra våningar med totalt 91 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 7 815 m^2. Föreningen disponerar över 34 parkeringsplatser varav 26 i garage i angränsande fastighet reglerade genom hyresavtal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, fastighetsjour, trappstädning, hisservice och hissbesiktning, snöröjning samt sophämtning under perioden 1 augusti 2008 - 31 december 2010.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 1 juli 2008 - 31 december 2010.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 1 oktober 2007. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 3 oktober 2007.

Föreningens ekonomi
Föreningens långsiktiga lån
Föreningens lån löper på 1, 3 respektive 5 år och slutplacerades våren 2009, till en betydligt förmånligare ränta än budgeterat. Dels kunde placeringen skjutas över vintern 2008/2009 till en bättre räntesituation, dels bytte föreningen bank från Nordea till SBAB.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Avräkning mot entreprenören
Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2009. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Särskild överenskommelse har träffats med entreprenören om att öka entreprenadkostnaden med 455 000 kr avseende slut- och garantibesiktningskostnader.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans
Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2009 följande utseende:

Anskaffningsvärde	280 320 000	Lån	63 150 000
		Insatser	86 872 000
		Upplåtelseavgifter	130 298 000
	280 320 000		280 320 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 280 320 000 kr.

Fastighetsavgift
Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

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

Årsavgifter
Årsavgiften för 2009 låg oförändrad från det föregående året. Genomsnittlig årsavgift var 728 kr/m^2. Styrelsen har under verksamhetsåret tagit beslut att inte heller höja avgifterna för 2010.

Föreningsfrågor
Föreningen hade 154 (154) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades augusti 2008 och avslutades februari 2009. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har åtta (fem) överlåelser skett.

Verksamhet under året
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. 2009.

Under det första verksamhetsåret leddes föreningen av en styrelse bestående av tre ledamöter från AB Bostadsgaranti. Från och med stämman i maj 2009 leds föreningen av en styrelse bestående av de boende. Arbetet har påbörjats med att utveckla föreningens rutiner och arbetsformer. Ordnings- och trivselregler för föreningen har fastställts och delats ut till samtliga medlemmar. Under året har en gårdsträff för medlemmarna arrangerats. Markis- och inglasningsgruppen har arbetat fram rekommendationer och leverantörer, men få medlemmar har ännu installerat något.

Under året har föreningens hemsida, www.granatäpplet.se, tagits i bruk. Styrelsen förmedlar merparten av informationen den vägen. Särskild information har delats ut också i postlådorna när det gäller främst sophantering.

Vid besiktning av föreningens hus samt inventering av övriga tillgångar gjordes ingen iakttagelse av särskild betydelse.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2009 haft följande sammansättning:

Joar Palm	Ledamot	Ordförande
Pontus Sahlin	Ledamot	
Natali Bahez	Ledamot	
Amir Sajedi	Ledamot	
Roland Steen	Ledamot	
Jonas Svensson	Suppleant	
Fredrik Gynnerstedt	Suppleant	
Fredrik Wu	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Erik Barkman, Anders Willner, Eva Bondelid Ager, och Kurt Wennmark ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tolv (sju) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Robert Holm	Ordinarie
Hans Norman Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Mi Eriksson	Sammankallande
Nils Hägglund	
Joel Brage	
Lars Esping	

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 augusti 2007.

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^2 lägenhetsarea för föreningens hus. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat	1 627 726
För år 2009 föreslår styrelsen att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	195 375
i ny räkning överföres	1 432 351
	1 627 726

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

RESULTATRÄKNING	NOT	090101 -091231	080101 -081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		5 477 713	0
Hyresintäkter garage, p-platser	1	297 424	0
Hyresintäkter förråd		1 950	0
Övriga intäkter	2	32 497	0
Entreprenör enligt avtal		7 300	186 980
Summa intäkter		**5 816 884**	**186 980**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-410 347	0
Taxebundna kostnader	4	-953 093	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-60 939	0
Kabel-TV		-174 570	0
Fastighetsskatt		0	-186 980
Entreprenör enligt avtal		-332 589	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 931 538**	**-186 980**
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-7 806	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-58 089	0
Revisionsarvode		-30 000	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-92 000	0
Övriga externa kostnader	6	-259 544	0
Summa övriga externa kostnader		**-447 439**	**0**
Avskrivningar	7	-140 000	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**3 297 907**	**0**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		18 708	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1 389 335	0
Räntekostnader för kreditiv		-294 636	0
Summa resultat från finansiella investeringar		**-1 665 338**	**0**
RESULTAT FÖRE SKATT		**1 632 569**	**0**
Skatt		-4 843	0
ÅRETS RESULTAT		**1 627 726**	**0**

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 januari 2009 t.o.m. den 31 december 2009.

Resultaträkningen för 2008 avser endast fastighetsskatt för räkenskapsåret, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

BALANSRÄKNING	NOT	091231	081231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	280 180 000	246 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**280 180 000**	**246 000 000**
Summa anläggningstillgångar		**280 180 000**	**246 000 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		0	31 233
Fordran Entreprenör		15 057	0
Övriga fordringar		208 389	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 878	0
Avräkningskonto förvaltare		2 725 223	1 098 899
Summa kortfristiga fordringar		**2 997 547**	**1 130 132**
Kassa och bank			
Bank		28 008	15 684 124
Summa kassa och bank		**28 008**	**15 684 124**
Summa omsättningstillgångar		**3 025 555**	**16 814 256**
SUMMA TILLGÅNGAR		**283 205 555**	**262 814 256**

BALANSRÄKNING	NOT	091231	081231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		86 872 000	156 760 000
Upplåtelseavgifter		130 298 000	0
Summa bundet eget kapital		**217 170 000**	**156 760 000**
Fritt eget kapital			
Årets resultat		1 627 726	0
Summa fritt eget kapital		**1 627 726**	**0**
Summa eget kapital		**218 797 726**	**156 760 000**
Långfristiga skulder	10		
Byggnadskreditiv		0	104 967 378
Fastighetslån		61 600 500	0
Summa långfristiga skulder		**61 600 500**	**104 967 378**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		471 750	0
Leverantörsskulder		1 517 995	0
Skuld Entreprenör		0	591 291
Skatteskulder		191 823	186 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	625 761	308 607
Summa kortfristiga skulder		**2 807 329**	**1 086 878**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**283 205 555**	**262 814 256**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	65 100 000	65 100 000
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 140 000 kronor . Planerad avskrivning för byggnad för 2010 uppgår till 206 000 kronor.

I balansräkningen har värde på byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt.

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

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år. Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till Skatteverket.

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.

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

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2009	2008
Hyresintäkter garage	242 760	0
Hyresintäkter p-platser	54 664	0
	297 424	**0**

2 Övriga intäkter

	2009	2008
Räntekompensation, tre lägenheter	32 497	0

3 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	369 500	0
Städning utöver avtal	9 938	0
Mindre reparationer	18 534	0
Förbrukningsinventarier	12 375	0
	410 347	**0**

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	279 522	0
Uppvärmning	402 473	0
Vatten	169 432	0
Sophämtning	101 666	0
	953 093	**0**

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	44 200	0
Sociala kostnader	13 889	0
	58 089	**0**

6 Övriga externa kostnader

	2009	2008
Hyra garage	259 544	0

7 Byggnader och mark

	091231	081231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	153 000 000	0
Inköp	34 320 000	153 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**187 320 000**	**153 000 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-140 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-140 000**	**0**
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	93 000 000	105 500 000
Omklassificeringar	0	-12 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**93 000 000**	**93 000 000**
Bokfört värde byggnader och mark	**280 180 000**	**246 000 000**
Taxeringsvärden byggnader	60 800 000	17 945 000
Taxeringsvärden mark	27 200 000	28 800 000
	88 000 000	**46 745 000**

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Förutbetald försäkringspremie	31 361	0
Förutbetald internet	17 517	0
	48 878	**0**

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	156 760 000		
Ökning av insatskapital		130 298 000	
Minskning av insatskapital	-69 888 000		
Årets resultat			1 627 726
Belopp vid årets utgång	**86 872 000**	**130 298 000**	**1 627 726**

10 Långfristiga skulder

	091231	081231
1. SBAB, ränta 4,03 %, bundet till 2014-04-09	20 993 750	0
2. SBAB, ränta 3,08 %, bundet till 2012-04-11	20 993 750	0
3. SBAB, ränta 2,17 %, bundet till 2010-05-07	20 084 750	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-471 750	0
	61 600 500	**0**

1. Ursprungligt lånebelopp 21 050 000 kr, utbetalt 2009-05-07
2. Ursprungligt lånebelopp 21 050 000 kr, utbetalt 2009-05-07
3. Ursprungligt lånebelopp 21 050 000 kr, utbetalt 2009-05-07

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	091231	081231
Förskottsbetalda årsavgifter	434 377	308 607
Upplupna revisionsarvoden	30 000	0
Upplupna styrelsearvoden	29 200	0
Upplupna sociala kostnader	9 175	0
Upplupen el kostnad	38 893	0
Upplupen värme kostnad	59 658	0
Upplupen sophämtningskostnad	8 500	0
Upplupna diverse kostnader	15 958	0
	625 761	**308 607**

Solna den 27/3 2010
Brf Granatäpplet

Joar Palm
Ordförande

Pontus Sahlin
Ledamot

Natali Bahez
Ledamot

Amir Sajedi
Ledamot

Roland Steen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16/4 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Granatäpplet

Org nr 769617-1508

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Granatäpplet för år 2009. 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 de 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 därmed 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 16 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor