

**BRF GRANITEN**

**Org nr 769613-3664**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2007**

Styrelsen för Brf Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

### **Föreningens fastighet**

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

Föreningen har tecknat avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet kommer att bestå av ett flerbostadshus i sex-tio våningar med totalt 69 bostadsrätter. Den totala boytan blir ca 6 248 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 56 parkeringsplatser varav 36 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

### 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.

#### 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 föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 januari 2007. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 29 januari 2007.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 247.315 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 75 500 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 171 815 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 699 kr/m<sup>2</sup> per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 27 500 kr/m<sup>2</sup>.

*Jen*

## Föreningens ekonomi

### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 185 000 000 kr per den 31 december 2007, varav utnyttjad del är 77 725 563 kr, och har tecknat avtal med Stadshypotek avseende det långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Föreningens fastighetslån är förtidsbundna till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalas datum	Bundet till	Lånebelopp 2007-12-31	Amortering år 2008
Stadshypotek	15 000 000	4,28 %	2008-01-31	2010-10-30		
Stadshypotek	15 000 000	4,32 %	2008-01-31	2011-10-30		
Stadshypotek	18 000 000	4,53 %	2008-01-31	2009-01-30		
Stadshypotek	9 000 000	4,62 %	2008-01-31	2010-01-30		
Stadshypotek	18 500 000	4,71 %	2008-01-31	2013-01-30		
	75 500 000					

### Avräkning mot Entreprenören

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt entreprenadkontraktet. Entreprenören svarar för föreningens samtliga kostnader samt uppbär intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2008.

### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	247 245 000	Lån	75 500 000
Likviditetsreserv	70 000	Insatser	68 836 000
		Upplåtelseavgifter	102 979 000
	247 315 000		247 315 000

### Fastighetsskatt

Fastigheten är under byggnation och kommer att deklarerars som färdigställd vid färdigställandet av den. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2007. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för färdigställda bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

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

### Räntebidrag

Länsstyrelsen har den 6 maj 2006 beviljat räntebidrag efter ansökan av JM AB. Föreningen kommer att ansöka om omprövning samt utbetalning av räntebidrag.

Räntebidrag lämnas med 20 % av ett bestämt bidragsunderlag, 61 397 000 under 2007, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade 111 (13) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2007 och avslutades under kvartal 1 2008. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har tre överlåtelser skett.

*lu*

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har beslutat att framgent ta ut överlåtelseavgift av köpare vid överlåtelse av bostadsrätt samt pantsättningsavgift av den som pantsätter bostadsrätt i föreningen.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 september 2007 haft följande sammansättning:

Jan Carles 1)	Ledamot	Ordförande
Eric Grimlund 1)	Ledamot	
Anders Willner 1)	Ledamot	
Klas Gröndahl	Ledamot	
Andreas Landby	Ledamot	
Jan Granmar 1)	Suppleant	
Jessica Aaro	Suppleant	
Sofie Salmén	Suppleant	
Thord Swedenhammar	Suppleant	

1) utsedd av Bostadsgaranti

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

Styrelsen har hållit sex (tre) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

#### **Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 november 2005.

#### **Resultatdisposition**

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att ta ställning till.

#### **Föreningens ekonomiska ställning**

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

*lu*

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>070101</b>	<b>051108</b>
		<b>-071231</b>	<b>-061231</b>
			<b>(14 mån)</b>
<b>Intäkter</b>			
Entreprenören enl avtal		144 000	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>144 000</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskatt		-144 000	0
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-144 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen speglar fastighetsskatt som avser perioden 2007-01-01--2007-12-31.

*lu*

## BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

1

184 745 000

66 000 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**184 745 000**

**66 000 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**184 745 000**

**66 000 000**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordran Entreprenör

270 982

313 497

Länsförsäkringar 0801-0805

15 786

0

Avräkningskonto förvaltare

1 029 577

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 316 345**

**313 497**

##### Kassa och bank

Bank

25 347 175

230 003

**Summa kassa och bank**

**25 347 175**

**230 003**

**Summa omsättningstillgångar**

**26 663 520**

**543 500**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**211 408 520**

**66 543 500**

*lu*

**BALANSRÄKNING**

NOT

071231

061231

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

2

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

133 240 000

230 000

**Summa bundet eget kapital**

**133 240 000**

**230 000**

**Summa eget kapital**

**133 240 000**

**230 000**

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv

77 725 563

66 313 500

**Summa långfristiga skulder**

**77 725 563**

**66 313 500**

**Kortfristiga skulder**

Skatteskulder

144 000

0

Övriga kortfristiga skulder

9 133

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

289 824

0

**Summa kortfristiga skulder**

**442 957**

**0**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**211 408 520**

**66 543 500**

**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

Föreningens materiella anläggningstillgångar består av byggnad och mark. 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.

Avskrivning kommer att påbörjas i samband med att fastigheten slutbesiktigas. Principen för avskrivning på föreningens byggnad 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.

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2008 utifrån erhållet taxeringsvärde.

#### Fordringar

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

## NOTER

### 1 Byggnader och mark

	071231	061231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	28 000 000	0
Inköp	118 745 000	28 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>146 745 000</b>	<b>28 000 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 000 000	0
Inköp	0	38 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>184 745 000</b>	<b>66 000 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 000 000	0
Taxeringsvärden mark	27 000 000	0
	<b>36 000 000</b>	<b>0</b>

lu



## 2 Eget kapital

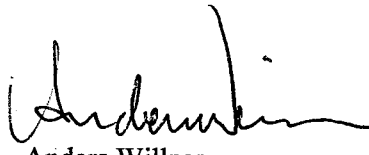
Fördelning mellan insatser och upplåtelseavgifter kommer att ske när samtliga inbetalningar har skett.

	<b>Inbetalda insatser</b>
Belopp vid årets ingång	230 000
Ökning av insatskapital	133 010 000
Belopp vid årets utgång	<b>133 240 000</b>

Stockholm 2008-04-08  
Brf Graniten



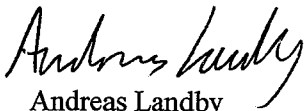
Jan Carles  
Ordförande



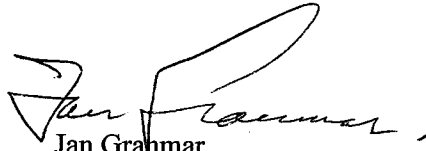
Anders Willner  
Ledamot



Klas Gröndahl  
Ledamot



Andreas Landby  
Ledamot



Jan Grahmar

Skriver under som suppleant istället för Eric Grimlund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008 - -  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Graniten

Org nr 769613-3664

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Graniten för år 2007. 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson  
Godkänd revisor