

Årsredovisning för
Brf Gråberget 23
769606-5312
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 23 (769606-5312) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Krister Sundgren	Ordförande
Barbara David	Ledamot
Håkan Eriksson	Ledamot
Magnus Eriksson	Ledamot
Emma Agering	Ledamot
Kjell Larsson	Ledamot
Manne Bäckström	Ledamot
Janna Palmgren	Suppleant
Tom Lannge	Suppleant
Johan Seth	Suppleant

Föreningens firma tecknas Gråberget 23

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eva Palmqvist sammankallande, Pelle Andersson och Carina Palm.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-05-27. Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar (föregående år).

Extra föreningsstämma ägde rum 2013-06-24. På stämman behandlades frågan om ny ekonomisk plan och nedsättning av insatser.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gråberget 23 i Stockholms kommun omfattande adresserna Folkungagatan 51 och 53, samt Tjärhovsgatan 6. Bostadsrättsföreningen Gråberget 23 byggdes år 1932. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 1-6 med Gråberget 30. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsutrymmen beskrivna senare i förvaltningsberättelsen.

Lägenheter och lokaler

15 av föreningens hyreslägenheter har upplåtits till bostadsrätter under året. Av föreningens övriga 25 medlemslägenheter har ingen överlåtits under året. Föreningen upplåter 6 bostäder med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
40	lägenheter, bostadsrätt	2604
6	lägenheter, hyresrätt	266

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 2 870 kvm, varav 2870 kvm utgör lägenhetsyta. Nytt taxeringsvärde erhöles under året och uppgår till 69 000 000 kr varav byggnadsvärdet är 35 000 000 kr.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

<u>Gemensamhetsanläggning</u>	<u>Kommentar</u>
GA2 med Gråberget 30	Trapphus med tillhörande entréer
GA3 med Gråberget 30	Gemensamt teknikrum i källarvåningen
GA4 med Gråberget 30	Ledningar för dag- & spillvatten
GA5 med Gråberget 30	3 st personhissar på Folkungagatan 51, 53 och Tjärhovsgatan 6
GA6 med Gråberget 30	Lasthiss inom fastighet Gråberget 30
GA1 med Gråberget 30	Gemensam grundläggning och bärande konstruktioner

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Energibevakning, och snöröjning har skötts av Herrängens plåt.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes inte. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är 384 kr per kvm.

Budget för år 2014

Den satta budgeten visar ett underskott på -1338 tkr. Underhållskostnader på 809 tkr kommer att tas från intäkterna av försäljningen av hyresrätter. Tack vare amortering på lån har räntekostnaden sänkts med 160 tkr. Avskrivningar står för 412 tkr.

1 januari 2014 gjorde föreningen av avgiftsförändring på +5,5 %.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 450 570	2 217 338	1 971 670	1 992 118
Rörelseresultat	-1000 599	114 482	-153 426	-551 962
Res. efter fin. Poster	-1275 407	-330 844	-756 854	-1 366 301
Balansomslutning	110 269 330	77 729 769	76 273 840	77 293 588
Fond för yttre underhåll	1 362 244	1 368 300	1 199 100	1 029 900

Väsentliga händelser under året

På en extra föreningsstämma 2013-06-24 beslutades om en ny ekonomisk plan samt nedsättning av insatser.

Föreningen gjorde en renovering av badrummen i de hyresrätter som upplåtits till bostadsrätt under 2013.

15 hyresrätter uppläts till bostadsrätt och såldes av föreningen under året.

De tre mindre lånen hos SE-Banken löstes in under året. På det fjärde lånet gjordes en amortering på 4 000 000 kr.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2013	Renovering av badrum
2012	Utbyte av fönster
2010	Ommålning av ytskikt i källare och tvättstugor
2009	Nya balkonger
2009-2010	Nyinstallation hiss
2009-2010	Renovering av trapphus och entréer
2008-2009	Nytt gårdsbjälklag
1991	Omputsning av fasad
1979	Rörstambyte
1979	Elstambyte

Brf Gråberget 23
Org.nr 769606-5312

Förväntad framtida utveckling

Försäljning av 5 hyreslägenheterna i början av 2015, intäkten kommer att användas för amortering av det som återstår av lånet hos SE-Banken.

Framtida underhåll och investering

Ommålning av tak och installation av värmeslingor.

Spolning och reparation av avloppsrör på Tjärhovsgatan.

Iordningsställande av innergården med sittgrupper och växter.

Förslag till resultatdisposition

Dispositionsförslag

Årets förlust	-1 275 408
Balanserat resultat	7 516 201
Avsättning till yttre fond enl stadgar	<u>-207 000</u>
	6 033 793
Styrelsen föreslår	
Ianspråktagande av yttre fond årets underhåll	<u>745 048</u>
Balanseras i ny räkning	6 778 841

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 450 570	2 217 338
		<u>1 450 570</u>	<u>2 217 338</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 402 784	-1 586 463
Underhåll	3	-745 048	-213 056
Avskrivningar		-303 337	-303 337
Rörelseresultat		<u>-1 000 599</u>	<u>114 482</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	57 962	57 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-332 770	-503 225
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 275 407</u>	<u>-330 844</u>
Resultat före skatt		<u>-1 275 407</u>	<u>-330 844</u>
Årets resultat		<u>-1 275 408</u>	<u>-330 845</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	76 448 666	76 752 003
		<u>76 448 666</u>	<u>76 752 003</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>76 448 666</u>	<u>76 752 003</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	64 955	61 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	111 271	53 433
		<u>176 226</u>	<u>115 355</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	33 644 438	862 411
Summa omsättningstillgångar		<u>33 820 664</u>	<u>977 766</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>110 269 330</u>	<u>77 729 769</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 904 811	48 692 287
Upplåtelseavgifter		39 506 902	6 465 674
Fond för yttre underhåll		1 362 244	1 368 300
		<u>95 773 957</u>	<u>56 526 261</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 309 201	7 633 990
Årets resultat		-1 275 408	-330 845
		<u>6 033 793</u>	<u>7 303 145</u>
Summa eget kapital		<u>101 807 750</u>	<u>63 829 406</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 592 000	13 087 830
		<u>7 592 000</u>	<u>13 087 830</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		172 339	195 031
Skatteskulder		121 025	125 349
Övriga skulder		-	218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	576 216	491 935
		<u>869 580</u>	<u>812 533</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>110 269 330</u>	<u>77 729 769</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		44 480 000	44 480 000
Summa		<u>44 480 000</u>	<u>44 480 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5
-Fastighetsförbättringar	1,0
-Hissanläggning	3,3
-Port/säkerhetsdörr	3,3
-Balkong	4,0
-Fönsterrenovering	2,5

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	784 250	746 328
Hyror	666 320	1 213 440
Panter & Överlåtelse	-	1 100
Övriga rörelseintäkter	-	256 470
Summa	1 450 570	2 217 338

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	178 957	201 275
Reparationer	218 171	241 572
Ei	73 541	82 443
Uppvärmning	406 960	407 866
Vatten	44 715	40 362
Sophämtning	61 547	47 115
Försäkringspremier	49 747	43 258
Fastighetsavgift bostäder	56 870	64 155
Övriga fastighetskostnader	11 592	13 128
Kabel-TV	7 741	7 703
Styrelsearvoden	11 500	33 000
Sociala avgifter	2 000	11 000
Revisionsarvoden	15 625	16 125
Kostn styrelsemöten/årsstämma	46 346	12 817
Förvaltningsarvode	71 256	87 724
Övr externa tjänster	140 325	271 871
Övriga driftskostnader	5 891	5 049
Summa	1 402 784	1 586 463

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Planerat underhåll

	2013	2012
Bostäder	-	111 737
Lokaler	300 000	-
VA/Sanitet	-	63 569
Ventilation	445 048	-
Hissar	-	31 250
Övrigt planerat underhåll	-	6 500
	745 048	213 056

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter bank	57 890	57 899
Ränteintäkter skattekonto	72	-
Summa	57 962	57 899

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	332 716	503 046
Övriga finansiella kostnader	54	179
Summa	332 770	503 225

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 472 207	22 472 207
-Ombyggnad	8 293 455	8 293 455
-Mark	47 198 728	47 198 728
	<u>77 964 390</u>	<u>77 964 390</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-798 094	-685 733
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-112 361	-112 361
	<u>-910 455</u>	<u>-798 094</u>
Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-414 293	-223 317
-Årets avskrivning enligt plan	-190 976	-190 976
	<u>-605 269</u>	<u>-414 293</u>
Redovisat värde vid årets slut	76 448 666	76 752 003
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 000 000	22 400 000
Mark	34 000 000	34 000 000
	<u>69 000 000</u>	<u>56 400 000</u>
Bostäder	69 000 000	56 400 000
Lokaler	-	-
	<u>69 000 000</u>	<u>56 400 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	64 955	61 922
	<u>64 955</u>	<u>61 922</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	51 794	45 039
Vatten	2 828	-
Trädgårdsskötsel	-	8 394
Ränteintäkter	56 649	-
	<u>111 271</u>	<u>53 433</u>

Not 9 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Bank	32 915 187	995
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	729 251	861 416
	33 644 438	862 411

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	48 692 287	6 465 674	1 368 300	7 633 990	-330 845	63 829 406
Årets förändring	6 212 524	33 041 228				39 253 752
Disposition enligt stämmobeslut			-6 056	-324 789	330 845	
Årets resultat					-1 275 408	-1 275 408
Belopp vid årets utgång	54 904 811	39 506 902	1 362 244	7 309 201	-1 275 408	101 807 750
			95 773 957		6 033 793	

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
SE-Banken Bolån			-	-995 830	995 830
SE-Banken Bolån			-	-500 000	500 000
SE-Banken Bolån	2014-11-28	2,15%	7 592 000	-4 000 000	11 592 000
			7 592 000	-5 495 830	13 087 830

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	76 358	177 580
Räntor	1 871	27 711
El	7 377	6 506
Fjärrvärme	57 617	71 105
Avfall	-	408
Reparationer	15 615	31 343
Reservering kostnader lokal	300 000	-
Städ	3 300	3 300
Fastighetsskötsel	4 328	4 201
Snöröjning	-	68 500
Beräknat styrelsearvode	44 500	33 000
Beräkande sociala avgifter	13 000	11 000
Beräknat revisionsarvode	16 500	16 500
Juridiskt arvode	35 750	40 781
	576 216	491 935

Underskrifter

2014 - 05 - 21



Krister Sundgren



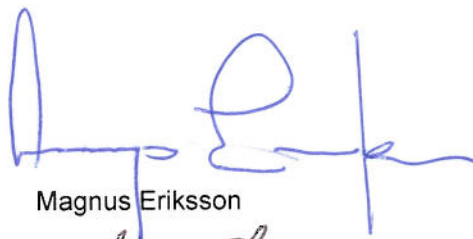
Kjell Larsson



Barbara David



Manne Bäckström



Magnus Eriksson



Håkan Eriksson



Emma Agering

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 - -

Jan-Ove Brandt
Extern revisor