

Årsredovisning för
Brf Gråberget 23
769606-5312

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9-10
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 23 (769606-5312), nedan kallad föreningen, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Manne Bäckström	Ordförande
Magnus Eriksson	Ledamot
Kjell Larsson	Ledamot
Barbara David	Ledamot
Johan Liljeström Seth	Ledamot
Carina Palm	Ledamot
Emma Agering	Avgått
Krister Sundgren	Suppleant
Janna Palmgren	Suppleant
Kristina Wendt	Suppleant

Föreningens firma tecknas Gråberget 23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Pelle Andersson sammankallande, Moa Lagercrantz och Helen Agering.

Medlemmar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 53 medlemmar och vid årets slut 55 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-06-30.

Föreningen äger fastigheten Gråberget 23 i Stockholms kommun omfattande adresserna Folkungagatan 51 och 53, samt Tjärhovsgatan 6. Fastigheten 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 gemensamhetsanläggningarna GA 1-6 med Gråberget 30. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har upplåtit 40 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter med hyresrätt under 2014.

Under 2014 har 4 lägenheter överlåtits.

<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. Taxeringsvärdet är 69.000.000 kronor och fördelas med 35.000.000 kronor för byggnad och med 34.000.000 kr för mark.

I fastigheten finns nedanstående gemensamhetsanläggningar och servitut.

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
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.
Servitut	Servitut för transport av hushållssopor genom fastigheten Gråberget 30.

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.

I januari 2014 gjorde föreningen en avgiftsförändring med + 5,5%. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har uppgått till 404 kr per kvm.

Budgeten för räkenskapsåret 2014 beräknades enligt årsredovisningen 2013 uppgå till ett underskott om 1.338.000 kronor. Utfallet för 2014 redovisar ett underskott om 798.221 kronor. Avskrivningarna för 2014 har uppgått till 415.698 kronor och räntekostnaderna till 143.085 kronor eller totalt 558.783 kronor.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1420516	1450570	2 217 338	1971670
Rörelseresultat	-804064	1000599	114 482	-1533426
Res. efter fin. Poster	-798221	-1 275 407	-330 844	-756854
Balansomslutning	79656169	110269330	77 729 769	76273840
Fond för yttre underhåll	617196	1362244	1 368 300	1199100
Soliditet, %	89,9%	92,3%	82,1%	84,1%

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har för avsikt att under 2015 att sälja fem stycken hyresrätter. Dessa kommer att upplåtas med bostadsrätt. Förväntad nettointäkt av försäljningarna beräknas uppgå till 15.000.000 kronor.

Föreningen avser att för försäljningsintäkterna under 2015 påbörja omfattande renoveringar och förbättringar av fastigheten till en total kostnad om c:a 7.000.000 kronor. Renoveringarna innefattar bl.a vissa korrigeringar av fönster och hissar. Vidare planeras igångsättning av målning av yttertaket efter lagning av skadad plåt och hängrännor. Värmekabel kommer att installeras i hängrännor och stuprör och vid entréer. För att få ner värmekostnaderna måste burspråken isoleras och iordningsställas i övrigt. Fibernät kommer att installeras och två årshyror för såväl grundutbud som installationen kommer att betalas av föreningen. Vidare ska fortsatt planering av gården ske. Se i övrigt nedan om kommande investeringar.

Föreningens lån är f n c:a 7.600.000 kr. Under 2014 har räntan uppgått till c:a 140.000 kronor och amortering av lånen planeras under 2015.

Hyresintäkterna minskar under 2015 med c:a 300.000 kronor avseende 5 sålda lägenheter. Avgifter från sålda lägenheter beräknas för 2015 uppgå till c:a 43.000 kronor. Totalt beräknas avgifterna uppgå till c:a 1.173.000 mot budgeterat 1.414.000. Underskott för 2015 beräknas härefter uppgå till 1.7333.000 kronor före avsättning till yttre fond.

Avgiften beräknas vara densamma för 2015 som för 2014.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2015	Renovering av badrum, målning mm av 5 st hyresrätter som säljs under året.
2014	Nya balkonger, 5 st.
2014	Bytt avlopp efter sommaröversvämning.
2014	Bytt asbestdörrar.
2014	Injustering av värmesystemet.
2014	Färdigställande av OVK.
2013	Renovering av 15 st badrum för lägenhetsförsäljningar.

2012	Renovering av fönster.
2010	Ommålning av ytskikt i källare och tvättstugor.
2009	Nya balkonger, 8 st.
2009-2010	Utbyte av hissmaskinerier, renoveringar av hisskorgar och ny automatik.
2009-2010	Renovering av trapphus och entréer.
2008-2009	Nytt gårdsbjälklag.
1991	Omputsning av fasad.
1979	Stambyte.
1979	Elstambyte.

Framtida underhåll och investering

Målning av yttertak och reparation av skadad plåt. Upphandling påbörjad.
Värmeisolerande renovering av burspråk. Upphandling påbörjad.
Reparation av terrasser och räcken. Upphandling påbörjad.
Uppgradering av hissar.
Installationer i tvättstugor. Upphandling pågår
Reparation av avloppsrör, beställt
Fönster mot Tjärhovsgatan klarar inte BBR:s krav. Projektering påbörjad
Iordningställande av gården på fastigheten Gråberget 30, förslag finns
Installation av nya lås i trapphusens balkonger. Upphandling påbörjad
VVS-åtgärder, beställt.
Investering i 100 Mbit/s fibernät för internet, beställt.
Beslut, upphandling och prognos 7.000.000 kr.

Resultatdisposition

Dispositionsförslag

Årets förlust	-798 221
Balanserat resultat	<u>6 778 841</u>
	5 980 620
Styrelsen föreslår	
Avsättning till yttre fond enl stadgar	<u>-169 200</u>
Balanseras i ny räkning	5 811 420

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>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 420 516	1 450 570
Summa rörelseintäkter		1 420 516	1 450 570
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 528 654	-1 389 284
Underhållskostnader	3	-280 228	-745 048
Personalkostnader	4	-	-13 500
Avskrivningar		-415 698	-303 337
Summa rörelsekostnader		-2 224 580	-2 451 169
Rörelseresultat		-804 064	-1 000 599
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		148 927	57 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 084	-332 770
Summa finansiella poster		5 843	-274 809
Resultat efter finansiella poster		-798 221	-1 275 408
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-798 221	-1 275 408
Skatter			
Årets resultat		-798 221	-1 275 408

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	76 714 689	76 448 666
Summa materiella anläggningstillgångar		76 714 689	76 448 666
Summa anläggningstillgångar		76 714 689	76 448 666
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		762 333	64 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 079	111 271
Summa kortfristiga fordringar		821 412	176 226
Kassa och bank	6		
Kassa och bank		2 120 068	33 644 438
Summa kassa och bank		2 120 068	33 644 438
Summa omsättningstillgångar		2 941 480	33 820 664
SUMMA TILLGÅNGAR		79 656 169	110 269 330

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 609 499	54 904 811
Upplåtelseavgifter		39 405 652	39 506 902
Fond för yttre underhåll		617 196	1 362 244
Summa bundet eget kapital		65 632 347	95 773 957
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 778 841	7 309 201
Årets resultat		-798 221	-1 275 408
Summa fritt eget kapital		5 980 620	6 033 793
Summa eget kapital		71 612 967	101 807 750
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 592 000	7 592 000
Summa långfristiga skulder		7 592 000	7 592 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 708	172 339
Skatteskulder		114 069	121 025
Övriga skulder		12 055	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 370	576 216
Summa kortfristiga skulder		451 202	869 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 656 169	110 269 330

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 480 000	44 480 000
Summa ställda säkerheter	44 480 000	44 480 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,5%)
Fastighetsförbättringar	1,0%	(1%)
Hissanläggning	3,3%	(3,3%)
Port/Säkerhetsdörr	3,3%	(3,3%)
Balkong	4,0%	(4,0%)
Fönsterrenovering	2,5%	(2,5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 052 484	784 250
Hyror	360 582	666 320
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 530	-
Övriga intäkter	1 920	-
	1 420 516	1 450 570

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	52 262	52 761
Städning	53 492	79 955
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 882	-
Snöröjning	7 500	35 953
Sotning	-	10 288
Reparationer	390 614	218 171
El	66 780	73 541
Uppvärmning	388 260	406 960
Vatten	37 779	44 715
Sophämtning	54 797	61 547
Försäkringspremie	57 165	49 747
Fastighetsavgift bostäder	57 199	56 870
Övriga fastighetskostnader	54 914	57 938
Kabel-tv/Bredband/IT	7 856	7 741
Revisionsarvode	27 813	15 625
Förvaltningsarvode ekonomi	67 356	66 256
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 000
Panter och överlåtelse	5 530	1 100
Juridiska åtgärder	96 325	112 603
Övriga externa tjänster	82 130	32 513
	1 528 654	1 389 284

Not 3 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lokaler	-	300 000
VA/Sanitet	84 300	-
Ventilation	54 358	445 048
Övrigt	141 570	-
Summa	280 228	745 048

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	-	11 500
Sociala kostnader	-	2 000
	-	13 500

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 472 207	22 472 207
-Ombyggnad	8 975 176	8 293 455
-Mark	47 198 728	47 198 728
	78 646 111	77 964 390
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 515 724	-1 212 387
-Årets avskrivning enligt plan	-415 698	-303 337
	-1 931 422	-1 515 724
Redovisat värde vid årets slut	76 714 689	76 448 666
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 000 000	35 000 000
Mark	34 000 000	34 000 000
	69 000 000	69 000 000
Bostäder	69 000 000	69 000 000
Lokaler	-	-
	69 000 000	69 000 000

Not 6 Kassa och bank

	2014	2013
SEB företagskonto	149 794	15 187
SEB enkla spar konto	1 970 274	32 900 000
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	-	729 251
Summa	2 120 068	33 644 438

Not 7 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser, kapitaltillskott</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	54 904 811	39 506 902	1 362 244	7 309 201	-1 275 408	101 807 750
Disposition enligt stämmobeslut	-30 000 000		-745 048	-530 360	1 275 408	
Justeringar avs. fg år.		-101 250				
Kapitaltillskott avs. balkongbygge 2014	704 688					
Årets resultat					-798 221	-798 221
Belopp vid årets utgång	25 609 499	39 405 652	617 196	6 778 841	-798 221	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	65 632 347			5 980 620		71 612 967

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga


<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
SE-banken Bolån	rörligt	1,64%	7 592 000		7 592 000
			7 592 000		7 592 000

Underskrifter

Stockholm 29/5 2015



Manne Bäckström
Styrelseledamot



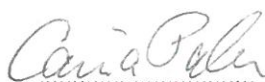
Magnus Eriksson
Styrelseledamot



Kjell Larsson
Styrelseledamot



Barbara David
Styrelseledamot



Carina Palm
Styrelseledamot



Johan Liljeström Seth
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2/6 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gråberget 23, org. nr 769606-5312

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråberget 23 för år 2014.

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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gråberget 23s finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gråberget 23 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 2 juni 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor