

Kallelse till:

Ordinarie föreningsstämma i Brf Gråberget 19



Tid: Torsdagen den 21 mars 2013 klockan 19.00
Plats: Södergården, Götgatan 37

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Information från vår förvaltare Tomas Söderberg/Stockholmia
- 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 10 Föredragning av revisionsberättelse
- 11 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 12 Beslut om resultatdisposition
- 13 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14 Fråga om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 15 Val av styrelseledamöter och -suppleanter
- 16 Val av revisor och -suppleant.
- 17 Val av valberedning
- 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 32:
- 19 Fastställande av avgift
- 20 Övriga frågor
- 21 Stämmans avslutande

Med vänlig hälsning
FASTIGHETS AB STOCKHOLMIA



Brf Gråberget 19

- Verksamhetsberättelse för år 2012 -

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gråberget 19 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1-31/12 2012.

Styrelsen

Styrelsen har under året utgjorts av följande personer:

Hans Näreskog	Ordförande
George Lindholm	Kassör
Mia Törnqvist	Sekreterare
Peter Fridholm	Vice värd
Marie Schager	Suppleant
Jakob Nylund	Suppleant

Firmatecknare har under året varit Hans Näreskog och George Lindholm med två personer i förening

Revisorer

Revisor från föreningen har varit Inger Öhrling och revisorssuppleant Björn Runnqvist..

Föreningsfrågor

Det senaste ordinarie årsmötet med föreningen hölls tisdagen den 27 mars 2012 i Södergårdens lokaler på Götgatan. Då tillsattes bl a den nuvarande styrelsen samt revisorer på valberedningens förslag.

Tisdagen den 8 maj hölls ett extra föreningsmöte då frågan om förstärkning av föreningens ekonomi för framtiden diskuterades.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 sammanträden, som alla är protokollförda.

Ägarbyten av lägenheter

Under året har följande lägenheter bytt ägare:

Lägenhet nr	Ny ägare	Föregående ägare	Överlåtelse-dag
7	Karl Moodh	Andreas Faehlmann	120124
20	Peter Grönlund	N Bergh & N Borglin	120321
31	Tobias Johansson	Emma Trottein	120615

Kontrolluppgifter för dessa överlåtelser har skickats till skatteverket med kopia till tidigare ägare.

Uthyrning av lokaler

Byte av hyresgäst har skett i en av våra lokaler under året:

Lokal	Ny hyresgäst	Föregående hyresgäst	Datum
Västra sidan	Emmaboda Glas AB	JoJo-form	120901

Uthyrning av lägenheter

Under året har också ett antal lägenheter varit uthyrda i andra hand efter tillstånd från styrelsen.

Rent allmänt intar föreningen en mycket restriktiv hållning till andrahands-uthyrningar. För att få hyra ut sin lägenhet måste ansökan lämnas till styrelsen i god tid före uthyrandet. Ifall lägenheten är pantsatt måste banken som utställt panten skriftligen intyga att andrahandsuthyrning får ske. Skäl för uthyrning kan vara tillfälliga studier på annan ort, att pröva samboende o d, och medges under begränsad tid och för högst ett år i taget. Kopia på andrahandskontraktet och bankens intyg ska tillställas styrelsen.

Verksamheten under det gångna året

Några mer omfattande ombyggnationer eller investeringarna har inte gjorts under det gångna året. Vad som kan omnämnas är följande:

- Byte till säkerhetsdörrar för de som anmält intresse har fortgått under året. Hittills har 16 dörrar bytts ut på ägarens egen bekostnad
- Isolerglas har installerats i ett antal lägenheter, också detta på ägarens bekostnad.

I övrigt kan följande åtgärder som vidtagits av styrelsen under verksamhetsåret omnämnas:

- För några vintrar sedan drabbades fastigheten av en allvarlig fuktskada som berörde tre lägenheter. En tvist pågår med försäkringsbolaget IF om ersättning
- Välkomstpaket till våra nyinflyttade medlemmar, med information om våra regler för trivsel och ordning, fastighetens ekonomi, föreningens stadgar mm uppdateras kontinuerligt
- Nya medlemmar har under året också inbjudits till introduktionsmöte med styrelsen, där de hälsas välkomna och får ta del av den information som finns i välkomstpaketet
- Kvartalsbrev från styrelsen, med information om vad som händer och sker i huset, har fortsatt att komma ut under året
- Föreningens hemsida finns tillgänglig i en preliminär utformning. Vidareutveckling pågår och styrelsen tar gärna emot förslag och synpunkter på hemsidan

- Nedskräpningen i och utanför huset är tidvis ett stort problem. Särskilt vid sopnedkastet, som inte är avsett för annat än förpackade hushållssopor, samt på några av vädringsbalkongerna
- Till julen dekorerades entrén med en upplysande julgran.

Allmänt underhåll av huset, såsom sanering av klotter, snöröjning mm, har skett löpande under året vid behov.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen kommer även framöver att hålla noggrann uppsyn över behovet av underhåll av fastigheten. För det långsiktiga underhållet finns särskilda planer upprättade, som vi följer tillsammans med vår förvaltare Stockholmia AB. För den närmaste tiden är det inte aktuellt med några mer omfattande åtgärder.

Föreningens ekonomi

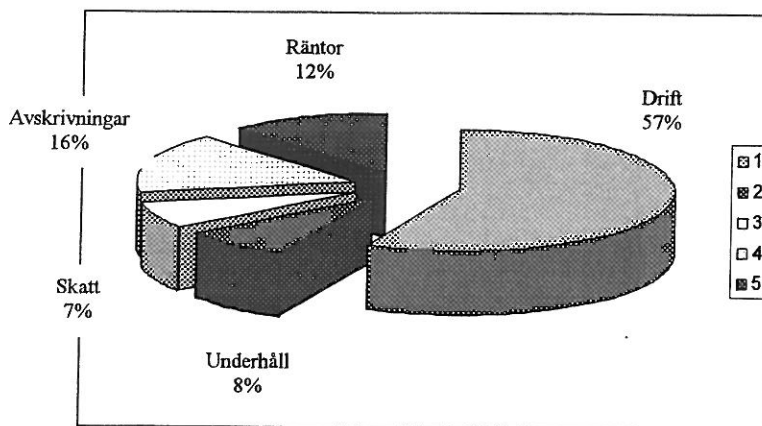
Föreningens intäkter består i huvudsak av medlemsavgifter från de boende samt hyresintäkter för våra två affärslokaler. Därtill kommer ränteintäkter samt flyttavgiften vid överlåtelse av lägenheter och den s k pantsättningsavgiften.

Den ekonomiska ställningen för föreningen har förbättrats en hel del sedan föregående år. Orsakerna till detta är främst den avgiftshöjning som genomfördes från halvårsskiftet. Därtill kommer ökade intäkter i samband med att vi fick en ny hyresgäst i den ena av våra två lokaler. En annan bidragande orsak är förstås att inga kostsamma ombyggnationer eller investeringar gjorts under det gångna året.

För det kommande året finns en del som ytterligare kan förbättra ekonomin i föreningen. Där kan nämnas ökade intäkter genom förhöjd hyra för Lertyg samt lägre räntekostnader för några av våra banklån. På kostnadssidan är det främst den tidigare omnämnda fuktskadan som utgör ett osäkerhetsmoment.

Den ekonomiska ställningen för föreningen vid räkenskapsårets slut framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Årets resultat uppvisar ett överskott på 52.101 kronor. Styrelsen föreslår att resultatet balanseras över i ny räkning.

Den största kostnadsposten för föreningen är som tidigare värme, vilket inkluderar både fjärrvärme och varmvatten. Hur föreningens kostnader är fördelade framgår av diagrammet nedan:



Fördelning av fastighetens kostnader

Föreningens långfristiga skulder uppgår nu till 2.469.471 kr och fördelar sig på fem lån med varierande löptider.

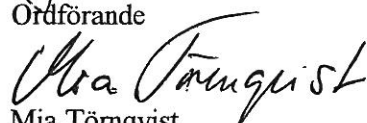
De kontanta medlen i kassa och bank uppgår till 366.182 kr. Mot bakgrund av detta kan föreningens ekonomi sägas vara god.


Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Brandkontoret.


När vi i styrelsen nu ställer våra platser till förfogande överlämnar vi föreliggande verksamhetsberättelse i förhoppning att föreningens medlemmar tar den under välvillig prövning.

Stockholm den 313 2013


Hans Näreskog
Ordförande


Mia Törnqvist
Sekreterare


George Lindholm
Kassör


Peter Fridholm
Vice värd

FAKTARUTA

Lite historia

Gråberget är ett av de äldsta kvartersnamnen på Södermalm och finns omnämnt redan från år 1650. Namnet tros härstamma från det berg på vilket kvarteret ska ha legat. En av våra mest kända grannar är restaurang Kvarnen, uppkallad efter de två kvarnar som låg här tidigare. En annan känd granne är Björns Trädgård - en handelsträdgård som på 1800-talet sträckte sig ända fram till Östgötagatan. Ovanför Björns Trädgård fanns under medeltiden en galgbacke. Vår fastighet uppfördes under åren 1929-1930 av byggherren B Hallgård och är ritad av arkitekt Ture Sellman, en av de mest aktiva arkitekterna på den tiden. Bostadsrättsföreningen bildades 1941.

Åtgärder i modern tid

1994 resp 2000 byttes samtliga VA-stammar i kök och badrum

1995 gjordes en funktionskontroll av ventilationssystemet

1998 anlätades Stockholmia AB som fastighetsförvaltare

1999 byggdes den första omgången balkonger mot gården

2000 installerades bredband i fastigheten via Bredbandsbolaget

2001 renoverades trappuppgången och farstun med ny ytter- och innerport

2002 byttes el-stigare i huset

2003 renoverades fasaden på södersidan

2003 installerades nya maskiner i tvättstugan

2003 installerades brandvarnare i lägenheterna

2005 genomfördes OVK-besiktning av ventilationen

2006 byggdes den andra omgången balkonger mot gården

2007 lades yttertaket om på hela fastigheten

2008 upprättades en energideklaration för fastigheten

2009 renoverades hissen med ny motor mm

2009 installerades en tryckstegringsanläggning för vattnet

2010 målades fönster och balkongdörrar på södersidan

2011 installerades ny undercentralen för fjärrvärm

Styrelsen för Brf Gråberget 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 102	1 028	1 031
Resultat efter avskrivningar	245	-51	130
Resultat efter finansiella poster	122	-178	15
Balansomslutning	6 029	6 050	6 391

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	405 913
årets vinst	52 101
	458 014
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	23 078
i ny räkning överföres	434 936
	458 014

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 102 410	1 028 242
Övriga rörelseintäkter		5 800	80 089
		1 108 210	1 108 331
Fastighetskostnader			
Drift	2	-605 567	-606 645
Underhåll	3	-86 267	-373 315
Fastighetsskatt		-70 085	-67 502
Avskrivningar		-171 196	-179 359
		-933 115	-1 226 821
Rörelseresultat		175 095	-118 490
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	228	245
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-123 222	-127 100
		-122 994	-126 855
Resultat efter finansiella poster		52 101	-245 345
Resultat före skatt		52 101	-245 345
Skatt på årets resultat		0	9 906
Årets resultat		52 101	-235 439

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 386 293	5 557 489
Summa anläggningstillgångar		5 386 293	5 557 489
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	7	253 772	271 187
Aktuella skattefordringar		0	401
Övriga fordringar		7 575	11 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 913	12 298
		276 260	295 354
Kassa och bank		366 182	197 400
Summa omsättningstillgångar		642 442	492 754
SUMMA TILLGÅNGAR		6 028 735	6 050 243

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		468 599	468 599
Upplåtelseavgifter		2 247 525	2 247 525
Grundavgifter		4 075	4 075
Fond för yttre underhåll		132 309	109 231
		2 852 508	2 829 430
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		405 913	664 431
Årets resultat		52 101	-235 439
		458 014	428 992
Summa eget kapital		3 310 522	3 258 422
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut	11	2 469 471	2 542 195
Summa långfristiga skulder		2 469 471	2 542 195
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 481	33 063
Aktuella skatteskulder		2 182	0
Övriga skulder		13 999	37 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	191 080	178 690
Summa kortfristiga skulder		248 742	249 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 028 735	6 050 243
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		2 989 000	2 989 000
		2 989 000	2 989 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Fastigheten skrivs av med ett belopp som motsvarar årets amorteringar, exkl. lösen av lån.

Ombyggnationer skrivs av enligt följande procentsatser:

Materiella anläggningstillgångar

Fasadrenovering (2003)	5%
Tvättstugan (2003)	10%
Takrenovering (2007)	2,5%
Hissrenovering (2009)	4%
Tryckstegringsanläggning (2009)	10%

Underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med 36§ i stadgarna med 0,3% per år på fastighetens anskaffningskostnad. Fr.om. år 2004 redovisas den yttre underhållsfonden som en omföring från fritt till bundet eget kapital enligt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	293 302	257 682
Årsavgifter bostäder	809 108	770 560
	1 102 410	1 028 242

Not 2 Drift

	2012	2011
Vatten och avlopp	-35 791	-35 122
Fjärrvärme	-278 759	-276 064
Belysning (fastighetsel)	-39 888	-31 262
Renhållning (sopor)	-17 074	-17 074
Snöröjning	-3 094	-26 471
Trappstädning	-18 904	-18 904
Fastighetsskötsel	-32 145	-31 344
Förvaltningsarvoden	-55 524	-54 120
Försäkringspremier	-11 246	-16 952
Övr kostn fastighförvaltn	-60 301	-54 399
Styrelse och revisionsarvode	-52 841	-44 933
	-605 567	-606 645

Not 3 Underhåll

	2012	2011
Utvändiga arbeten	-18 173	-34 446
Invändiga arbeten	-9 154	-289 177
Lägenhetsarbeten	-2 730	-45 642
Serviceavtal	-3 035	-4 050
Arbeten momsad lokal	-53 175	0
	-86 267	-373 315

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkt fr oms.tillg	180	5
Ej skattepliktiga räntor	48	240
	228	245

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostn för långfr sk	-123 222	-127 101
Ej avdragsgilla räntor	0	1
	-123 222	-127 100

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 692 753	7 692 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 692 753	7 692 753
Ingående avskrivningar	-2 135 264	-1 955 905
Årets avskrivningar	-171 196	-179 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 306 460	-2 135 264
Utgående redovisat värde	5 386 293	5 557 489

Not 7 Kundfordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Kundfordringar	905	271 187
Osäkra kundfordringar	252 867	0
	253 772	271 187

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda kostnader	14 913	12 298
	14 913	12 298

Not 9 Förändring av eget kapital

Inbetalda	Upplåtelse	Underhålls	Balanserat	Årets
-----------	------------	------------	------------	-------

	insatser	avgifter	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	472 674	2 247 525	109 231	664 432	-235 439
Disposition av föregående års resultat:			23 078	-258 517	235 439
Årets resultat					52 101
Belopp vid årets utgång	472 674	2 247 525	132 309	405 915	52 101

Not 10 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Lån banker kreditinstitut	2 469 471	2 542 195
	2 469 471	2 542 195

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	3,09	2017-12-30	1 150 932	1 199 932
Stadshypotek	4,64	2013-03-01	343 539	347 263
Stadshypotek	3,95	2015-12-01	250 000	250 000
Swedbank	5,19	2014-11-25	362 500	372 500
Swedbank	3,91	2017-09-25	362 500	372 500
			2 469 471	2 542 195

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl kostn o förutbet int	103 292	80 015
Upplupna utgiftsräntor	7 482	7 938
Förutbetalda hyror	80 306	90 737
	191 080	178 690

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 3/3 2013


Hans Näreskog


George Lindholm


Mia Törnqvist


Peter Fridholm

Min revisionsberättelse har lämnats

Inger Öhrling
Revisor



Brf. Gråberget nr. 19


Revisionsberättelse för Gråberget nr 19 avseende räkenskapsåret 2012

Undertecknad, som vid Gråbergets nr 19's årsstämma 2012 utsetts att granska räkenskaperna för verksamheten 2012, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat Gråberget nr 19's samtliga verifikationer och protokoll och har funnit att räkenskaperna är förda i god ordning.

Då den genomförda revisionen ej givit anledning till några anmärkningar föreslås att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret och att resultatet balanseras till 2013.

Stockholm den 1 mars 2013


Inger Öhrling

