



Brf Gråberget 19

- Verksamhetsberättelse för år 2014 -

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gråberget 19 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1-31/12 2014.

Styrelsen

Styrelsen har under året utgjorts av följande personer:

Hans Näreskog	Ordförande
George Lindholm	Kassör
Mia Törnqvist	Sekreterare
Peter Fridholm	Vice värd
Emelie Bjurå	Suppleant
Roger Karlberg	Suppleant
Lisa Hoffman Carlsson	Suppleant

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

Revisorer

Revisor från föreningen har varit Mikael Jönsson och revisorssuppleant har varit Aira Tornberg.

Föreningsfrågor

Det senaste ordinarie årsmötet med föreningen hölls tisdagen den 25 mars 2014 i Södergårdens lokaler på Götgatan. Då tillsattes bl a den nuvarande styrelsen samt revisorer på valberedningens förslag.

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

Ägarbyten av lägenheter

Under året har följande lägenheter bytt ägare:

Lgh nr	Ny ägare	Föregående ägare	Överlåtelse-dag	Tillträdes-dag
10	Katarina Warg Maria Frithz Warg	Caracitsos Poseidon	2014 09 26	2014 11 20
12	Asabea Britton Amat Levin	Cetrez Andreas	2014 07 20	2014 10 01
13	Susa Niiranen	Ida Lundberg Tobias Brännemo	2014 11 27	2015 04 20
23	Aref Eyad	Emelie Kahlin	2014 10 08	2014 11 21
24	Diana Falk	Lisa Sjöberg Juliette Segal Sjöberg Jonas Sjöberg	2014 03 12	2014 04 25
27	Johannes Kählare	Marie Schager	2014 10 22	2014 11 28
28	Karolina Frisinger Sandberg Pau Viella Martinez	Anna Östlund	2014 02 12	2014 05 15
38	Tahereh Sheikhan Nina Ghazanfari	Richard Segerblom	2014 09 09	2014 10 27

Kontrolluppgifter för samtliga överlåtelser har skickats till skatteverket med kopia till den föregående ägaren.

Våra lokaler i källarplanet

En av våra två lokaler i källarplanet har fått ny hyresgäst under året. Det är fotofirman Johan Lygrell AB som 1 mars efterträdde Emmaboda. Den andra lokalen hyrs sedan många år av keramikkollektivet Lertyg.

Uthyrning av lägenheter

Under året har några lägenheter varit uthyrda i andra hand efter godkännande från styrelsen.

Beträffande uthyrningar i andra hand intar föreningen en mycket restriktiv hållning. För att få hyra ut sin lägenhet måste ansökan lämnas till styrelsen i god tid före uthyrandet. Skäl för uthyrning kan vara tillfälliga studier eller arbete på annan ort, att pröva samboende o d, och medges under begränsad tid och för högst ett år i taget. Ifall lägenheten är pantsatt måste banken som beviljat lån skriftligen intyga att andrahandsuthyrning får ske. 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. Hittills har 16 dörrar bytts ut på ägarens egen bekostnad. Det är viktigt att ny dörr inte avviker utseendemässigt från övriga i huset, därför ska den medlem som är intresserad att byta dörr ta kontakt med vår vice värd för vidare information.
- Isolerglas har installerats i ett antal lägenheter, också detta på ägarens bekostnad. Den som är intresserad ska ta kontakt med vår vice värd för vidare information

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

- Välkomstpaketet 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
- Kvartalsbreven från styrelsen, med information om vad som händer och sker i huset, har fortsatt att komma ut under året
- Den utdragna processen med försäkringsbolaget IF angående en omfattande fuktskada avslutades under året. Efter många turer med möten och skrivelser och till sist en stämning avslutades det hela med en förlikning. Av de ca 250.000 kronor som föreningen ursprungligen krävde har vi fått nöja oss med 65.000 kronor. Dock har en ny liknande fuktskada uppträtt nu under vintern. Den har getts en tillfällig lösning i avvaktan på värmen i vår, då man kan ta tag i saken på allvar.
- Under våren fick gården en upprustning tack vare några av våra medlemmar i den s k Gårdsgruppen.
- Vidare har vi försökt få bättre ordning på cyklarna på gården. Alla får inte plats med sina cyklar under taket samtidigt som en hel del ser ut att vara övergivna. Vi ska försöka identifiera dessa för att sedan kunna ta bort dem
-

- Vidare har belysningen i farstun bytts ut mot starkare och energisnåla lampor, vilket höjde ljusstyrkan till hjälp inte minst för brevbäraren, som ibland haft svårt att läsa adresserna på försändelserna.
- Den obehagliga lukten i källaren och tvättstugan har lokaliserats till en avloppsbrunn som ibland sinar. Fyller man på den emellanåt så löses problemet.
- Några av maskinerna i tvättstugan har krånglat liksom hissen vid några tillfällen. Efter anmälan till vår förvaltare Stockholmia och akutjouren har dessa fel blivit åtgärdade.
- På uppdrag av Stockholms miljöförvaltning har en radonmätning genomförts i fastigheten. Resultatet blev klart under våren med ett godkänt betyg.
- 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. Vissa som flyttar ifrån huset har en benägenhet att "glömma kvar" en del möbler och annat i vindsgången, vilket förorsakar onödigt besvär.
- Arbete med att se över föreningens stadgar har resulterat i förslag rörande två åtgärder: en avgift för andrahandsuthyrning samt klagoranden om hur ansvaret för balkonger, altaner och terrasser ska fördelas.
- Till julen dekorerades entrén som brukligt 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. För den närmaste tiden är det inte aktuellt med några mer omfattande åtgärder.

Föreningens ekonomi

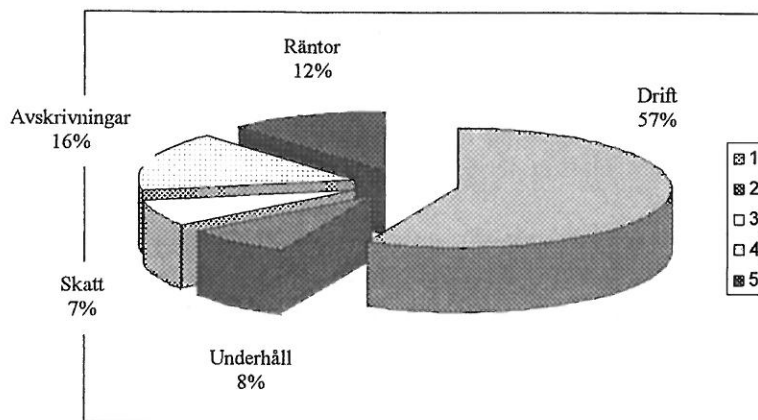
Föreningens intäkter består i huvudsak av månadsavgifterna från våra medlemmar samt hyresintäkter för våra två affärslokaler. Därtill kommer flyttavgiften vid överlåtelse av lägenheter och den s k pantsättningsavgiften. I en nyligen avkunnad dom har föreningen tilldömts skadestånd för sanering av klotter på fasaden. Det får dock anses som relativt osäkert att beloppet, 4.950 kronor, kommer oss till godo.

På kostnadssidan är det främst den tidigare omnämnda fuktskadan som påverkat föreningen negativt då den tidigare osäkra fordran har omvandlats till en kostnad. Vidare har föreningen avskrivit en fordran på en medlem, Timmy Belachev (lgh 3), som vägrat ersätta föreningen för kostnader i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen. Beloppet bedömdes vara för lågt för att motivera inkasso och liknande åtgärder.

Beträffande de ändrade reglerna för avskrivningar som aviserats, håller vi frågan under bevakning. Som det ser ut för närvarande kommer de inte att berör vår fastighet i nämnvärd grad.

Den ekonomiska ställningen för föreningen vid räkenskapsårets slut framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Årets resultat uppvisar ett underskott på 43.344 kronor. Styrelsen föreslår att resultatet balanseras över i ny räkning.

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



Fördelning av fastighetens kostnader

Föreningens långfristiga skulder uppgår nu till 2.341.973 kr och fördelar sig på fem lån med varierande löptider och räntor. Ett av lånen lades om under året till en avsevärt lägre ränta.

De kontanta medlen i kassa och bank uppgår till 958.690 kr. Mot bakgrund av detta kan föreningens ekonomi sägas vara god.


Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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 1/13 2015


Hans Näreskog
Ordförande


Mia Törnqvist
Sekreterare


George Lindholm
Kassör


Peter Fridholm
Vice värd

FAKTARUTA

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 har 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 ritat av arkitekt Ture Sellman, en av de mest aktiva arkitekterna på den tiden. Bostadsrättsföreningen bildades 1941.

Åtgärder i modern tid

- 1994 byttes en del av fastighetens VA-stammar i kök och badrum
- 1995 gjordes en funktionskontroll av ventilationssystemet
- 1998 anlätades Stockholmia AB som fastighetsförvaltare

- 1998 byttes resten av fastighetens VA-stammar i kök och badrum
- 1999 byggdes den första omgången balkonger mot gården
- 2000 installerades bredband i fastigheten via Bredbandsbolaget

- 2001 renoverades trappuppgången och farstun. Då tillkom också innerporten
- 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, innerdörr och knappsats
- 2009 installerades en tryckstegringsanläggning för vattnet
- 2010 målades fönster och balkongdörrar på södersidan

- 2011 installerades ny undercentralen för fjärrvärmens
- 2013 genomfördes besiktning av ventilationen
- 2013 byttes bredbandsleverantören ut mot Telia för sköppet nät

- 2014 installerades rörelsestyrd lampa utanför porten
- 2014 genomfördes radonmätning i fastigheten med godkänt resultat
- 2014 rustades gården upp med sittgrupp och gröna växter

Årsredovisning
för
Brf Gråberget 19

702000-8012

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Tilläggsupplysningar	6

Styrelsen för Brf Gråberget 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året utgjorts av följande personer:

Hans Näreskog	Ordförande
George Lindholm	Kassör
Mia Törnqvist	Sekreterare
Peter Fridholm	Vice värd
Emelie Bjurå	Suppleant
Roger Karlberg	Suppleant
Lisa Hoffman Carlsson	Suppleant

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Revisor från föreningen har varit Mikael Jönsson och revisorssuppleant har varit Aira Tornberg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Några mer omfattande ombyggnationer eller investeringarna har inte gjorts under det gångna året.

Den utdragna processen med försäkringsbolaget IF angående en omfattande fuktskada avslutades under året. Efter många turer med möten och skrivelser och till sist en stämning avslutades det hela med en förlikning.

Medlemsinformation

Under året har åtta överlåterser skett i föreningen.

En av våra två lokaler i källarplanet har fått ny hyresgäst under året. Det är fotofirman Johan Lygrell AB som 1 mars efterträdde Emmaboda. Den andra lokalen hyrs sedan många år av keramikkollektivet Lertyg.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 184	1 180	1 102	1 028
Resultat efter finansiella poster	-43	162	52	-245
Soliditet (%)	56	56	55	54

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	573 866
årets förlust	-43 344
	530 522
disponeras så att	
till underhållsfond avsättes	23 078
i ny räkning överföres	507 444
	530 522

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 184 178	1 180 251
Övriga rörelseintäkter		26 759	16 015
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 210 937	1 196 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-771 939	-794 123
Övriga externa kostnader		-254 469	-759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-139 836	-148 098
Summa rörelsekostnader		-1 166 244	-942 980
Rörelseresultat		44 693	253 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	149	270
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-88 186	-91 548
Summa finansiella poster		-88 037	-91 278
Resultat efter finansiella poster		-43 344	162 008
Resultat före skatt		-43 344	162 008
Årets resultat		-43 344	162 008

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 098 359	5 238 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	3 774	292 706
Övriga fordringar		17 763	12 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	14 004	12 163
Summa kortfristiga fordringar		35 541	317 546
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		958 690	621 240
Summa omsättningstillgångar		994 231	938 786
SUMMA TILLGÅNGAR		6 092 590	6 176 981

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 720 199	2 720 199
Fond för yttre underhåll		178 465	155 387
Summa bundet eget kapital		2 898 664	2 875 586
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		573 866	434 936
Årets resultat		-43 344	162 008
Summa fritt eget kapital		530 522	596 944
Summa eget kapital		3 429 186	3 472 530
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 341 973	2 405 685
Övriga skulder		42 750	0
Summa långfristiga skulder		2 384 723	2 405 685
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		110 724	100 612
Övriga skulder		9 024	9 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	158 933	188 574
Summa kortfristiga skulder		278 681	298 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 092 590	6 176 981
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		2 989 000	2 989 000
Summa ställda säkerheter		2 989 000	2 989 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

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

Bostadsrättsföreningen skrev tidigare av fastigheten med ett belopp som motsvarade årets amortering, exkl. lösen av lån. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler när K2-regelverket börjar tillämpas 2014 och övergå från avskrivningar som motsvarar årets amortering till en linjär avskrivningsmetod.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighet 100 år

Takrenovering 40 år

Fasadrenovering 20 år

Fönsterrenovering 20 år

Tryckstegsanläggning 10 år

Hissmodernisering 25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	330 942	332 595
Årsavgifter bostäder	853 235	847 656
	1 184 177	1 180 251

Not 3 Drift

	2014	2013
Vatten och avlopp	-43 658	-39 370
Fjärrvärme	-279 413	-286 855
Belysning (fastighetsel)	-30 193	-34 081
Renhållning (sopor)	-32 297	-28 256
Snöröjning	0	-15 713
Trappstädning	-20 479	-17 328
Fastighetsskötsel	-32 244	-32 268
Förvaltningsarvoden	-55 680	-55 728
Försäkringspremier	-13 152	-13 052
Övr kostn fastighförvaltn	-62 409	-64 095
Fastighetsskatt	-63 137	-62 850
Styrelse och revisionsarvode	-45 999	-47 499
	-678 661	-697 095

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Utvändiga arbeten	-27 777	-20 989
Invändiga arbeten	-45 280	-29 864
Lägenhetsarbeten	-3 195	-11 372
Serviceavtal	-14 894	-5 088
Arbeten momsad lokal	-1 500	-1 600
Sotning	-631	-28 114
	-93 277	-97 027

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkt fr oms.tillg	57	149
Ej skattepliktiga räntor	92	49
Övr. tillägg hyresdebiteringar	0	72
	149	270

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostn för långfr sk	-88 185	-91 540
Ej avdragsgilla räntor	-1	-1
Räntekostn Internt	0	-7
	-88 186	-91 548

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 692 753	7 692 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 692 753	7 692 753
Ingående avskrivningar	-2 454 558	-2 306 460
Årets avskrivningar	-139 836	-148 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 594 394	-2 454 558
Utgående redovisat värde	5 098 359	5 238 195

Not 8 Kundfordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	3 774	39 839
Osäkra kundfordringar	0	252 867
	3 774	292 706

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader	14 004	12 163
	14 004	12 163

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 674	2 247 525	132 309	458 014	162 008
Disposition av föregående års resultat:			23 078	138 930	-162 008
Årets resultat					44 344
Belopp vid årets utgång	472 674	2 247 525	155 387	596 944	44 344

Not 11 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Lån banker kreditinstitut	2 341 973	2 405 685
	2 341 973	2 405 685

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,09	2017-12-30	1 070 364	1 110 648
Stadshypotek	3,87	2021-03-01	336 609	340 037
Stadshypotek	3,95	2015-12-01	250 000	250 000
Swedbank	2,84	2022-09-09	342 500	352 500
Swedbank	3,91	2017-09-25	342 500	352 500
			2 341 973	2 405 685


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Uppl kostn o förutbet int	47 500	96 753
Upplupna utgiftsräntor	5 975	6 950
Förutbetalda hyror	105 458	84 872
	158 933	188 575

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

Stockholm 4 mars 2015


Hans Näreskog


George Lindholm


Mia Törnqvist


Peter Fridholm

Min revisionsberättelse har lämnats



Mikael Jönsson
Revisor

