

# Årsredovisning

---

## *Brf Gråberget 18*

769604-4283

Styrelsen för Brf Gråberget 18 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

## **Förvaltningsberättelse för år 2015**

### **Verksamheten**

Föreningen äger fastigheten Gråberget 18, som byggdes år 1890 och totalrenoverades mellan åren 1979-1981. Fastigheten är belägen i Stockholms kommun. I fastigheten finns 13 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 st lokaler för kontorsverksamhet som upplåts med hyresrätt. Fastigheten är enligt Stockholms stadsmuseum grönklassad, vilket innebär att fastigheten anses ha värdefulla historiska, kulturhistoriska och konstnärliga värden. Grönklassning är den näst högsta klassificeringen och innebär att Stadsbyggnadskontoret, vid exempelvis bygglovsansökningar, ger särskilt akt på att bevara husets befintliga värden. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Lägenhetsfördelning och ytor:

1 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1054 kvm

Total lokalyta: 300 kvm

Mark totalyta: 574 kvm

### **Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras och utförs av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen administreras genom avtal med Hefab Redovisning AB.

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Som förra året inledde den sittande styrelsen sitt verksamhetsår med att forma ett fastighetsråd, ett ekonomiråd samt en gårdsgrupp för att på så sätt ta till vara kunskande och kompetens i huset. Den sittande styrelsens verksamhetsår har annars präglats av frågor om renoveringar, reparationer och installation av fiber i fastigheten. I augusti målades samtliga fönster mot gården i enlighet med föreningens långsiktiga underhållsplan. I november beslöt föreningen vid extrastämma att dra in fiber till samtliga lägenheter; detta sker i mars-april 2016. Föreningen kommer då förse varje hushåll med 100/100 mbit/s fiberbredband; medlemsavgiften kommer därefter att stiga med 129 kr per månad och hushåll.

En vattenläcka uppstod i stammen i 8B under oktober; detta och dess konsekvenser reparerades under en period in i 2016, och 110 tkr har reserverats för detta i 2015:s resultat. Beloppet ingår i 'Rep och underhåll fastighet' i Not 1 av årsredovisningen. Husets fläktar har justerats och grannfastigheter kontaktats för att förbättra ljudnivån på gården.

Nya stadgar har upprättats efter två stämmobeslut under året för att få dem i linje med ny lagstiftning angående andrahandsuthyrning.

Under året har inga lägenheter överlåtits.

**Föreningen, styrelsen och revisorn**

Föreningen har 13 medlemslägenheter. Samtliga bostäder i fastigheten upplåts med bostadsrätt. Under räkenskapsåret 2015 har föreningen hållit en ordinarie föreningsstämma, samt två extrastämmor. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda möten, varav 5 var med den sittande styrelsen.

Styrelsens sammansättning:

Jonas Olsson, ordförande

Olof Sisask, ledamot

Therese Palmén, ledamot

Inga Birath Andersson, suppleant

Clas Lövenheim, suppleant

Revisor är Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB.



#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>	<b>1201-1212</b>
Avgifter och hyror	910	910	908	904
Resultat efter finansiella poster	-73	119	98	97
Soliditet %	78	78	78	78

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	30 485
Årets resultat	-73 203
Summa	-42 718

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	81 500
Balanseras i ny räkning	-124 218
Summa	-42 718

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>			
Intäkter avgifter		425 412	425 694
Intäkter hyror		484 140	484 140
<b>Summa</b>		<b>909 552</b>	<b>909 834</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	1	-546 818	-408 865
Personalkostnader	2	-24 622	-27 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 000	-115 000
<b>Summa</b>		<b>-761 440</b>	<b>-551 680</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>148 112</b>	<b>358 154</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		8 089	7 792
Räntekostnader		-229 404	-247 253
<b>Summa</b>		<b>-221 315</b>	<b>-239 461</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-73 203</b>	<b>118 693</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-73 203</b>	<b>118 693</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-73 203</b>	<b>118 693</b>

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	41 122 000	41 312 000
Summa		41 122 000	41 312 000
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 122 000</b>	<b>41 312 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		37 740	33 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 423	3 777
Summa		41 163	37 540
Kassa och bank	4	1 417 268	1 307 633
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 458 431</b>	<b>1 345 173</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 580 431</b>	<b>42 657 173</b>





		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>5</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 138 000	33 138 000
Yttre fond		163 000	81 500
<i>Summa</i>		<i>33 301 000</i>	<i>33 219 500</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		30 485	-6 708
Årets resultat		-73 203	118 693
<i>Summa</i>		<i>-42 718</i>	<i>111 985</i>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 258 282</b>	<b>33 331 485</b>
SKULDER			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	9 000 000	9 000 000
Övriga skulder		86 670	86 670
<b>Summa</b>		<b>9 086 670</b>	<b>9 086 670</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott på hyror/avgifter		18 191	143 624
Leverantörsskulder		16 135	44 189
Skatteskulder		2 015	2 543
Övriga skulder		27 599	24 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 539	23 718
<b>Summa</b>		<b>235 479</b>	<b>239 018</b>
SUMMA SKULDER		9 322 149	9 325 688
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 580 431</b>	<b>42 657 173</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar, Swedbank		10 000 000	10 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,85	120

Not 1	Driftskostnader	2015-12-31	2014-12-31
	El gemensam	102 422	89 881
	Vatten och avlopp	16 451	17 933
	Renhållning	27 536	33 393
	Städning av trappor	26 059	32 942
	Fastighetservice	4 636	–
	Rep och underhåll fastighet	265 648	114 092
	Fastighetsskatt	51 251	57 418
	Fastighetsförsäkringspremie	16 694	15 030
	Hyra/avgifter kabel-tv	2 520	3 363
	Ingående moms omföring	-14 381	-15 067
	Revisionsarvoden	12 719	10 844
	Konsultkostnader	27 103	34 589
	Övriga kostnader	8 160	14 447
		<b>546 818</b>	<b>408 865</b>

#### Not 2 Styrelsearvoden

##### Arvoden

	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvoden	20 292,00	21 500,00
Social kostnader	4 330,00	6 315,00
	<b>24 622,00</b>	<b>27 815,00</b>



Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	22 830 083	22 830 083
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	<b>22 830 083</b>	<b>22 830 083</b>
	Ingående avskrivningar	-702 110	-587 110
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-190 000	-115 000
	Utgående avskrivningar	<b>-892 110</b>	<b>-702 110</b>
	Ingående anskaffningsvärden mark	19 184 027	19 184 027
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	<b>19 184 027</b>	<b>19 184 027</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 122 000</b>	<b>41 312 000</b>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Byggnader och mark	27 143 000	27 143 000
	<b>Summa</b>	<b>27 143 000</b>	<b>27 143 000</b>

Bostadsytan utgör 1054 kvm. Yta för lokaluthyrning utgör 300 kvm. Byggår är 1891.

Not 4	Likviditetsanalys	2015	2014
	<b>Kolumn 1</b>		
	Pengar in		
	Hyror och avgifter	909 552	909 835
	Pengar ut		
	Driftskostnader	-546 818	-408 665
	Styrelsearvoden	-24 622	-27 815
	Räntenetto	-221 315	-239 462
	Amortering	0	0
	Summa likviditetsflöde	116 797	233 893
	Likviditetsbehov för yttre fond	-81 500	-81 500

Not 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående värde	33 138 000	81 500	-6 708	118 693
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond		81 500	-81 500	
Omföring av föregående års resultat			118 693	-118 693
Årets resultat				-73 203
Utgående värde	<b>33 138 000</b>	<b>163 000</b>	<b>30 485</b>	<b>-73 203</b>

Not 6 Upptagna lån


	2015-12-31	2014-12-31
Lån, Swedbank fast ränta 3,150 %, förfaller 20171124	4 000 000	4 000 000
Lån, Swedbank fast ränta 0,80 %, förfaller 20160925	2 500 000	2 500 000
Lån, Swedbank fast ränta 1,17%, förfaller 20180925	2 500 000	2 500 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

Förfaller senare än fem år: 9 000 000 kr.  
Banken äger rätt till uppsägning per förfalldagar.




UNDERSKRIFTER

Stockholm, per: 2016-05-11

  
Jonas Olsson

  
Olof Sisask

  
Therese Palmén

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-11

  
Joakim Mattsson  
Yrkesrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gråberget 18, org.nr. 769604-4283

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråberget 18 för räkenskapsår 2015.

#### 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 revisionssed 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 18 för räkenskapsår 2015.

#### 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

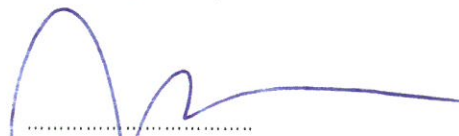
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2016



Joakim Mattsson

BoRevision AB  
revisor