



Org Nr: 716417-6302

Styrelsen för HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm

Org.nr: 716417-6302

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-05-01 - 2018-04-30



Förvaltningsberättelse för HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-05-01 - 2018-04-30

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gråberget 16 i Katarina församling i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	11	846
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	278
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1912 värdeår 1975.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fasad	Renovering

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2004	Gård	Genomgående och omfattande renovering. Allt från tätskiktet till design
2009	Trapphus	Hela trapphuset renoverades
2010	VVS	Installation av ny fjärrvärmeanläggning
2011	Fönster	Fönsterrenovering samt byte till treglasfönster
2012	Tak	Takmålning
2016	Hiss	Renovering av hissen. Nästan allt byttes ut

Övriga väsentliga händelser

Vi har omförhandlat hyra med de två hyresgäster vi har till en högre hyra Det gör att det kan finnas utrymme för en avgiftssänkning.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-25.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Lindberg	Ordförande
Sara Backteman	Vice ordförande
Kjell Erlandsson	Ledamot
Lennart Stajic	Ledamot
Thomas Landqvist	Ledamot
Anette Gunér	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Lindberg, Kjell Erlandsson samt Sara Backteman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Lindberg, Thomas Landqvist, Lennart Stajic, Kjell Erlandsson, Sara Backteman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Peter Ohman	Föreningsvald ordinarie
Birigta Erlandsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäkte har varit en ledamot ur styrelsen.

Valberedning

Eva Landqvist och Elisabeth Solberg Stajic med Eva Landqvist som valberedningens ordförande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Fastighetsbesiktningen genomförs två till tre gånger per år.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 18 (18) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017-2018 (2016-2017). Under året har 0 (1) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	990	981	989	986	1 049
Resultat efter finansiella poster	218	132	-318	111	333
Årsavgift*, kr/kvm	377	377	377	377	448
Drift**, kr/kvm	441	472	549	499	455
Belåning, kr/kvm***	2 442	2 453	2 506	2 560	2 613
Soliditet	52%	50%	47%	51%	49%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler



Förvaltningsberättelse för HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		990 059
Rörelsekostnader	-	-731 873
Finansiella poster	-	-39 858
Årets resultat		218 328
Planerat underhåll	+	86 250
Avskrivningar	+	116 262
Årets sparande		420 840
Årets sparande per kvm total yta		374

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 375 300	1 099 737	0	473 164	131 525
Reservering till fond 2017			100 000	-100 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-86 250	86 250	
Balanserad i ny räkning				131 525	-131 525
Årets resultat					218 328
Belopp vid årets slut	1 375 300	1 099 737	13 750	590 939	218 328

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	604 689
Årets resultat	218 328
Reservering till underhållsfond	-100 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	86 250
Summa till stämmans förfogande	809 267

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	809 267
-------------------------	----------------

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

**HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm**

Resultaträkning		2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	990 059	981 145
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-582 063	-666 326
Övriga externa kostnader	Not 3	-33 548	-28 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 262	-116 262
Summa rörelsekostnader		<u>-731 873</u>	<u>-810 689</u>
Rörelseresultat		258 186	170 456
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 557	1 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-41 415	-40 671
Summa finansiella poster		<u>-39 858</u>	<u>-38 932</u>
Årets resultat		218 328	131 525

**HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm**

Balansräkning		2018-04-30	2017-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	<u>5 126 650</u>	<u>5 242 912</u>
		5 126 650	5 242 912
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>5 127 350</u>	<u>5 243 612</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		514	1 081
Övriga fordringar	Not 8	1 195 830	880 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>31 846</u>	<u>37 679</u>
		1 228 190	919 474
Summa omsättningstillgångar		<u>1 228 190</u>	<u>919 474</u>
Summa tillgångar		<u>6 355 540</u>	<u>6 163 086</u>

**HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm**

Balansräkning		2018-04-30	2017-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 475 037	2 475 037
Yttre underhållsfond		13 750	0
		<u>2 488 787</u>	<u>2 475 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		590 939	473 164
Årets resultat		218 328	131 525
		<u>809 267</u>	<u>604 689</u>
Summa eget kapital		<u>3 298 054</u>	<u>3 079 726</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>2 723 200</u>	<u>2 745 200</u>
		2 723 200	2 745 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 000	12 000
Leverantörsskulder		23 523	28 525
Skatteskulder		353	111
Övriga skulder	Not 13	215 000	215 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>73 410</u>	<u>82 524</u>
		334 286	338 160
Summa skulder		<u>3 057 486</u>	<u>3 083 360</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 355 540</u>	<u>6 163 086</u>

**HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	218 328	131 525
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	116 262	116 262
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>334 590</u>	<u>247 787</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 399	-1 798
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-13 874</u>	<u>-125 835</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	327 116	120 154
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-12 000</u>	<u>-60 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 000	-60 000
Årets kassaflöde	315 116	60 154
Likvida medel vid årets början	873 824	813 670
Likvida medel vid årets slut	1 188 940	873 824

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,27% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-20 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5-7 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 580 710 kr.

**HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm**

Noter	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	318 888	318 880
Hyror	666 688	657 859
Övriga intäkter	4 483	5 094
Bruttoomsättning	<u>990 059</u>	<u>981 833</u>
Hyresförluster	0	-688
	990 059	981 145
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	37 515	38 499
Reparationer	66 044	97 881
El	32 484	34 678
Uppvärmning	149 156	154 061
Vatten	48 492	46 067
Sophämtning	20 397	19 563
Fastighetsförsäkring	15 675	15 170
Kabel-TV och bredband	29 505	29 188
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	57 487	56 665
Förvaltningsarvoden	37 937	36 719
Övriga driftkostnader	1 120	2 493
Planerat underhåll	86 250	135 342
	582 063	666 326
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 888	0
Administrationskostnader	17 335	8 951
Extern revision	1 675	7 500
Medlemsavgifter	11 650	11 650
	33 548	28 101
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	491	378
Ränteintäkter skattekonto	0	50
Övriga ränteintäkter	1 067	1 312
	1 557	1 740
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	41 415	40 671
	41 415	40 671



HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm

Noter	2018-04-30	2017-04-30			
Not 6 Byggnader och mark					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 516 409	7 516 409			
Ingående anskaffningsvärde mark	350 000	350 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 866 409	7 866 409			
Ingående avskrivningar	-2 623 497	-2 507 235			
Årets avskrivningar	-116 262	-116 262			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 739 759	-2 623 497			
Utgående redovisat värde	5 126 650	5 242 912			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	8 800 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 154 000	3 154 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	13 200 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 124 000	1 124 000			
Summa taxeringsvärde	26 278 000	26 278 000			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	700	700			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Andel i Fonus	200	200			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	6 890	6 890			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 188 940	873 824			
	1 195 830	880 714			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	31 670	30 449			
Upplupna intäkter	176	7 230			
	31 846	37 679			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	1 375 300	1 099 737	0	473 164	131 525
Resultatdisposition			13 750	117 775	-131 525
Årets resultat					218 328
Belopp vid årets slut	1 375 300	1 099 737	13 750	590 939	218 328
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	633	1,57%	2022-01-30	2 200 000	0
Stadshypotek	75409	1,25%	2019-01-30	400 000	10 000
Stadshypotek	635	1,25%	2018-05-09	145 200	12 000
				2 745 200	22 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 723 200
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 635 200
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				5 581 000	5 581 000

**HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm**

Noter	2018-04-30	2017-04-30
Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	22 000	12 000
	<u>22 000</u>	<u>12 000</u>
Not 13 Övriga skulder		
Depositioner	215 000	215 000
	<u>215 000</u>	<u>215 000</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 607	9 339
Förutbetalda hyror och avgifter	32 505	29 701
Övriga upplupna kostnader	33 298	43 484
	<u>73 410</u>	<u>82 524</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Björn Lindberg

.....
Thomas Landqvist

.....
Kjell Erlandsson

.....
Lennart Stajic

.....
Sara Backteman

.....
Anette Gunér

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-05-01 **2016-05-01**
2018-04-30 **2017-04-30****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-318 888	-318 880
S:a Årsavgifter		-318 888	-318 880

Hyror

3012	Hysesintäkter lokaler	-580 936	-573 184
3201	Bränsleavgifter	-36 972	-36 972
3202	Fakturerad fastighetsskatt	-42 780	-41 703
S:a Hyror		-660 688	-651 859

Årsavgifter, vatten

3124	Vattenleveranser	-6 000	-6 000
S:a Vatten, enhetsmätning		-6 000	-6 000

Övriga intäkter

3513	Indrivning/Inkasso	-2 297	0
3517	Överlåtelseavgift	0	-1 108
3518	Pantförskrivningsavgifter	-896	-886
3999	Övriga rörelseintäkter	-1 290	-3 100
S:a Övriga intäkter		-4 483	-5 094

Hysesförluster

3083	Hyses- o avgiftsförluster	0	688
S:a Hysesförluster		0	688

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	0	1 101
4020	Serviceavtal, övrigt	3 959	3 875
4021	Städ	33 556	33 523
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		37 515	38 499

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	0	907
4115	Löp underhåll, dörrar	0	1 283
4135	Löp underhåll, sop- / miljöanläggning	0	1 270
4141	Löp underhåll, vvs sanitet	0	3 589
4143	Löp underhåll, ventilation	41 278	6 348
4144	Löp underhåll, el	19 625	13 476
4146	Löp underhåll, hiss	1 313	1 281
4148	Löp underhåll, avloppsrör	0	47 042
4163	Löp underhåll, trädgård	318	22 685
4190	Löp underhåll, nycklar/låssystem	1 401	0
4197	Skadegörelse	2 109	0
S:a Reparationer		66 044	97 881

Taxebundna utgifter och uppvärmning:

El			
4311	El, fastighet	32 484	34 678

**HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-05-01 **2016-05-01**
2018-04-30 **2017-04-30****S:a El** **32 484** **34 678****Uppvärmning**

4325 Fjärrvärme 149 156 154 061

S:a Uppvärmning **149 156** **154 061****Vatten**

4331 Vatten 48 492 46 067

S:a Vatten **48 492** **46 067****Sophämtning**

4341 Sophämtning 6 512 6 770

4343 Grovsopor 9 129 8 037

4344 Källsortering/Returpapper 4 756 4 756

S:a Sophämtning **20 397** **19 563****Fastighetsförsäkring**

4411 Fastighetsförsäkringar 15 675 15 170

S:a Fastighetsförsäkring **15 675** **15 170****Kabel-TV och bredband**

4461 Kabel-TV 13 005 12 688

4462 Datakommunikation, ex bredband 16 500 16 500

S:a Kabel-TV **29 505** **29 188****Fastighetsskatt**

4471 Fastighetsskatt 42 780 42 780

4472 Justering fastighetsskatt, föreg år 0 -580

4474 Kommunal fastighetsavgift 14 707 14 465

S:a Fastighetsskatt **57 487** **56 665****Förvaltningsarvoden**

4484 Ekonomiförvaltning 37 937 36 719

S:a Förvaltningsarvoden **37 937** **36 719****Övriga driftskostnader**

6417 Överlåtelseavgift 0 1 385

6418 Pantavgift 1 120 1 108

S:a Övriga driftskostnader **1 120** **2 493****Planderat underhåll**

4244 Planerat underhåll, bygg el 73 500 0

4246 Planerat underhåll, bygg hiss 12 750 25 943

4248 Planerat underhåll, avloppsrör 0 109 399

S:a Underhåll **86 250** **135 342****Not 3 Övriga externa kostnader****Förbrukningsinventarier och varuinköp**

5411 Förbrukningsinventarier 1 386 0

5462 Varuinköp för förbrukning 1 502 0

S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp **2 888** **0****Administrationskostnader**

**HSB brf Gråberget nr 215 i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2017-05-01	2016-05-01
	2018-04-30	2017-04-30
5711 Möteskostnader stämma	837	0
5712 Möteskostnader styrelse	6 661	7 510
5751 Föreningsverksamhet	3 142	483
6073 Gåvor	1 000	0
6321 Betalningsföreläggande	61	58
6323 Långtidsbevakning inkasso	5 306	0
6324 Juristarvode	328	0
6492 Bolagsverket, avg	0	900
S:a Administrationskostnader	17 335	8 951
Extern revision		
6421 Revision	1 675	7 500
S:a Extern revision	1 675	7 500
Medlemsavgifter		
6985 Medlemsavgifter HSB	11 650	11 650
S:a Medlemsavgifter	11 650	11 650
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Personalkostnader		
S:a Personalkostnader	0	0