

ÅRSREDOVISNING

Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

2011-01-01 – 2011-12-31

Styrelsen för Brf Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31, föreningens trettonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1987-07-31. Fastigheten Gråberget 17 förvärvades 1999-03-01 av Sigge Rehde m fl för 23 mkr. Bostadsrättsföreningen har därmed varit aktiv i 13 år. Under dessa år har mycket arbete ägnats åt att renovera fastigheten.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Allmänt om föreningen

Text om året som gått

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2011-04-12.

Samuel Billås	ordförande
Mats Eriksson	kassör
Ellen Ruge	sekreterare
Johan Windahl	ledamot, underhållsansvarig
Sonja Carlström	ledamot
Linda Nilarve	ledamot
Åsa Söderén	suppleant
Martin Haglund	suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden, varav 2 st före årsmötet den 12 april 2011.

Styrelsearvoden har ej utgått.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mats Dahlström
Robert Wangeby

auktoriserad revisor, Mats Dahlström Revision AB
internrevisor

Till auktoriserad revisor har reserverats 13 000 kr för revisionsarvode avseende räkenskapsåret 2011.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ing-Marie Bergström och Eva-Lotta Lidin.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Gråberget 17 med adresser Östgötagatan 22 och Tjärhovsgatan 14 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1914, innehåller 24 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 777 m² och med följande fördelning:

5 st 1 R o k
7 st 2 R o k
9 st 3 R o k
3 st 4 R o k

Dessutom innehåller byggnaden 9 st lokaler om totalt ca 733 m². I bottenplan finns 1 butikslokal, 1 butiks/kontorslokal, samt 1 restaurang. På våning 1 finns ett kontor. Övriga lokaler ligger i källarplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2011 uppgår till 44 672 000 kr (föregående år 44 672 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Summor</u>
Byggnad	17 400	5 400	22 800
Mark	<u>19 800</u>	<u>2 072</u>	<u>21 872</u>
Summor	37 200	7 472	44 672

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till 196 788 kr (82 912 kr).

Under året har följande underhållsarbeten bedrivits: <kollas>

Renovering av tvättstuga	504 394
UV-rening av soprum	20 824
Framtagande ny underhållsplan	129 519
Underlag för värmesystem	106 733
Takarbeten	<u>236 838</u>
Summa	998 308

Årets investeringar uppgår till 178 606 kr avseende tre nya tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp .

Framtida planerat underhåll

Ev text <i budget 2012, rep. av tak 200 tkr>

Upplåtelser och överlåtelser

Av totalt 24 st bostadslägenheter uppläts per 2011-12-31 samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

- Gull Grahn har överlåtit lägenhet nr 1443 till Peter Högfeldt och Linda Littecke.
- Sara och Robert Kermani har överlåtit lägenhet nr 2222 till Björn Lindenbaum och Ebba Billengren.
- Stig Kvicks dödsbo har överlåtit lägenhet nr 2242 till Jimmy Hellqvist.
- Jimmy Hellqvist har överlåtit lägenhet nr 2242 till Mats Andersson.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av FOJO Fastighetsförvaltning AB.

Städning har ombesörjts av Novum Clean & Kvalitet Service per maj månad, därefter av Vmiljövård.

Per 2011-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).

Uttagna och ställda panter 11 660 000 kr.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning i delar av verksamhetslokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	285	285	285	285	356
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 909	5 909	5 909	5 909	5 909
Belåningsgrad	24%	24%	30%	30%	30%
Kassa och bank	571 636	1 655 867	1 072 092	646 130	783 636

Omsättning, resultat och ställning	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 596 198	1 585 353	1 559 513	1 455 896	1 508 205
Årets resultat	- 962 062	346 725	186 040	- 69 157	- 226 010
Resultat efter finansiella poster	- 966 447	346 725	186 268	- 67 013	- 223 997
Balansomslutning	26 880 128	27 967 231	27 699 905	27 430 772	27 549 199
Soliditet	60%	61%	60%	60%	60%

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 305 701
Årets resultat	- 962 062
Balanseras i ny räkning	- 1 267 763

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2012.

Resultaträkning

	Not	2011	2010
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	1 596 198	1 585 353
Övriga intäkter		<u>6 025</u>	<u>8 125</u>
Summa rörelseintäkter m m		1 602 223	1 593 478
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	- 1 039 354	- 867 134
Underhållskostnader		- 998 308	0
Avskrivningar		<u>- 181 055</u>	<u>- 163 194</u>
Summa rörelsekostnader		- 2 218 717	- 1 030 328
Rörelseresultat		- 616 494	563 150
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och kapitalintäkter		20 818	3 700
Räntekostnader		<u>- 370 771</u>	<u>- 220 125</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 349 953	- 216 425
Resultat efter finansiella poster		- 966 447	346 725
Skatt			
Inkomstskatt, ändrad taxering		4 385	0
Årets resultat		- 962 062	346 725

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	3	26 031 678	26 194 872
Byggnadsinventarier	4	<u>160 745</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		26 192 423	26 194 872
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar förfallna avgifter och hyror		0	3 326
Övriga kortfristiga fordringar		5 902	6 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>110 167</u>	<u>106 595</u>
Summa kortfristiga fordringar		116 069	116 492
Kassa och bank		571 636	1 655 867
Summa omsättningstillgångar		687 705	1 772 359
SUMMA TILLGÅNGAR		26 880 128	27 967 231

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 834 721	15 834 721
Upplåtelseavgifter		737 342	737 342
Reparationsfond		913 609	843 095
Fritt eget kapital / Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		- 305 701	- 581 912
Årets resultat		- 962 062	346 725
SUMMA EGET KAPITAL		16 217 909	17 179 971
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		10 500 000	10 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 488	42 104
Skatteskuld	8	9 388	7 240
Övriga kortfristiga skulder		24 295	45 835
Upplupna kostnader	9	42 498	112 239
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>52 550</u>	<u>79 842</u>
Summa kortfristiga skulder		162 219	287 260
SUMMA SKULDER		10 662 219	10 788 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 880 128	27 967 231
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 600 000	11 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges i not.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Reparationsfond

I enlighet med föreningens stadgar har reservering gjorts till reparationsfonden med 70 514 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Reserveringen har minskat föreningens fria egna kapital. Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Avskrivningar	2011	2010
Enligt plan, i procent av anskaffningsvärden		
Fastighetsförbättringar 2000 1)	4,0	4,0
Fastighetsförbättringar 2002 2)	4,0	4,0
Fastighetsförbättringar 2004 3)	4,0	4,0
Fastighetsförbättringar 2005 4)	4,0	4,0
Byggnadsinventarier	10,0	10,0

- 1) Målningsarbeten enl underhållsplan, ca 641 tkr
- 2) Fasad och portar, ca 2 085 tkr
- 3) VVS- och gårdsarbeten, ca 1 093 tkr
- 4) Bullerisolering av fönster, 260 tkr

Not 1 Nettoomsättning	2011	2010
Årsavgifter	506 892	506 892
Hysesintäkter lokaler	<u>1 089 306</u>	<u>1 078 461</u>
Summa	1 596 198	1 585 353

Not 2 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsskötsel	- 88 667	- 89 552
Hisstillsyn	- 4 141	- 3 980

Snöröjning	- 80 588	-3 407
Gårdsunderhåll	- 12 891	0
Elavgifter för belysning och uppvärmning	- 82 493	- 103 522
Fjärrvärme	- 102 973	- 93 421
Sotning	- 5 645	- 70 406
Vatten	- 53 332	- 43 463
Städning, klottersanering, förbrukning	- 113 883	- 98 579
Hushållssopor	- 18 758	-18 374
Grovsopor	- 33 476	- 28 268
Löpande reparationer	- 196 788	- 82 912
Övriga fastighetskostnader	- 7 449	- 15 369
Fastighetsavgift/-skatt	- 105 968	- 105 368
Försäkring	- 42 448	- 37 313
Kabel-TV	- 7 871	- 7 483
Datakommunikation	- 5 819	- 5 702
Förvaltningskostnader	- 44 390	- 40 636
Revision	- 13 472	- 10 394
Övriga förvaltningskostnader	- 12 761	- 4 062
Bankkostnader	- 5 541	- 4 923
Summa	- 1 039 354	- 867 134

Not 3 Byggnad och mark	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	17 628 282	17 628 282
Ingående anskaffningsvärde underhållsposter	4 079 851	4 079 851
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnad	21 708 133	21 708 133
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 389 354	- 1 226 160
Årets avskrivning	<u>- 163 194</u>	<u>- 163 194</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 552 548	- 1 389 354
Utgående planenligt restvärde byggnad	20 155 585	20 318 779
Ing/Utg anskaffningsvärde mark	5 876 093	5 876 093
Utg planenligt restvärde byggnad och mark	26 031 678	26 194 872

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	22 800 000	22 800 000
Mark	<u>21 872 000</u>	<u>21 872 000</u>
Summa	44 672 000	44 672 000

Not 4 Byggnadsinventarier	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	110 788	110 788
Årets inköp (tvättmaskiner mm)	<u>178 606</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	289 394	110 788
Ing ackumulerade avskrivningar	- 110 788	- 110 788

Årets avskrivning anskaffningar 2011	- 17 861	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 128 649	- 110 788
Utgående planenligt bokfört restvärde	160 745	0

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Miele, service per april	2 892	0
Com hem, kabel-TV per mars	2 017	1 890
All Remove, klottersanering per mars	2 191	2 133
Webforum per dec	5 397	5 397
Stockholm Vatten	0	2 266
Utgående moms kv 1	53 758	51 986
Länsförsäkringar Stockholm per dec	43 912	42 448
Upplupen sparränta fasträntekonto	<u>0</u>	<u>475</u>
Summa	110 167	106 595

Not 6 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Reparation s fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	15 834 721	737 342	843 095	- 581 912	346 725	17 179 971
Disp av föreg års resultat				346 725	- 346 725	
Förändring under året			70 514	- 70 514		
Årets resultat					- 962 062	- 962 062
Belopp vid årets utgång	15 834 721	737 342	913 609	- 305 701	- 962 062	16 217 909

Specifikation transaktioner reparationsfond

Ingående saldo 2011-01-01	843 095
<u>Tillfört</u>	
Stadseenlig reservering 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde	70 514
<u>Använt</u>	0
Utgående saldo 2011-12-31	913 609

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Nr	Not	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2011-01-01	Årets amortering	Utg. skuld 2011-12-31
Östgöta Bank	-221		3,973	3-mån	<u>10 500 000</u>	<u>0</u>	<u>10 500 000</u>
Summor					10 500 000	0	10 500 000

Tremånadersränta avser den aktuella vid bokslutsdagen. Ställda panter 11 660 000 kr.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 8 Skatteskuld		
Beslutad fastighetsskatt S 11	0	105 368
Beräknad fastighetsskatt TAX 12	105 968	0
Inbetald preliminärskatt	<u>- 96 580</u>	<u>- 98 128</u>
Summa	9 388	7 240

	2011-12-31	2010-12-31
Not 9 Upplupna kostnader		
Kone, rep hiss	830	0
FOJO, fastighetsskötsel	1 651	64 388
Fortum el	8 706	16 406
Fortum fjärrvärme	10 277	11 357
Handelsbanken, avgift	889	644
Sita, grovsopor	7 145	7 444
Beräknad upplupen revisionskostnad	<u>13 000</u>	<u>12 000</u>
Summa	42 498	112 239

Stockholm den / 2012.

.....
.....
Samuel Billås Mats Eriksson Ellen Ruge
.....
.....
Johan Windahl Sonja Carlström Linda Nilarve

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2012.

.....
Mats Dahlström Robert Wangeby
Auktoriserad revisor

Budget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2012	2011	2011	2010	2009	2008	2007
Intäkter							
Årsavgifter	506,9	506,9	506,9	506,9	506,9	506,9	633,6
Hysesintäkter lokaler	1122,2	1089,3	1081,1	1078,5	1052,6	949,0	874,6
Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>6,0</u>	<u>0</u>	<u>8,1</u>	<u>5,2</u>	<u>7,8</u>	<u>9,8</u>
S:a intäkter	1629,1	1602,2	1588,0	1593,5	1564,7	1463,7	1518,0
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, snö	-195,0	-169,2	-100,0	-93,0	-57,3	-54,6	-90,5
Hisstillsyn	-5,0	-4,1	-5,0	-4,0	-3,8	-6,4	0
Gårdsunderhåll	-10,0	-12,9	-10,0	0	-2,3	0	-62,5
Elavgifter	-95,0	-82,5	-95,0	-103,5	-90,0	-90,0	-74,4
Fjärrvärme	-110,0	-103,0	-100,0	-93,4	-74,8	-68,2	-60,9
Sotning	-5,0	-5,6	-5,0	-70,4	-7,3	-5,1	-4,9
Vatten	-47,0	-53,3	-45,0	-43,5	-43,3	-43,2	-44,9
Städning, klottersanering	-126,0	-113,9	-110,0	-98,6	-99,1	-28,5	-7,9
Hushållssopor	-20,0	-18,8	-19,0	-18,4	-17,6	-16,1	-15,5
Grovsopor	-35,0	-33,5	-35,0	-28,3	-14,3	-20,2	-16,6
Löpande reparationer	-100,0	-196,8	-100,0	-82,9	-78,7	-74,7	-43,1
Övriga fastighetskostnader	-10,0	-7,4	-10,0	-15,4	-6,6	-4,6	-5,5
Fastighetsskatt	-107,5	-106,0	-106,0	-105,4	-96,1	-94,3	-152,7
Försäkring	-44,0	-42,4	-39,0	-37,3	-37,0	-34,9	-32,8
Kabel-TV	-8,0	-7,9	-8,0	-7,5	-7,5	-7,2	-7,0
Datakommunikation	-6,0	-5,8	-6,0	-5,7	-5,7	-5,8	-5,6
Förvaltning	-47,0	-44,4	-44,0	-40,6	-43,0	-38,8	-37,6
Revision	-12,0	-13,5	-12,0	-10,4	-13,4	-12,6	-11,2
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-12,8	-10,0	-4,0	-12,0	-2,2	-7,0
Bankkostnader	-3,5	-5,5	-3,5	-4,9	-4,1	-3,8	-2,3
Löner inkl sociala avgifter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-13,6</u>	<u>-32,8</u>
S:a driftskostnader	-996,0	-1039,3	-862,5	-867,2	-713,9	-624,8	-715,7
Resultat efter driftskostnader	633,1	562,9	725,5	726,3	850,8	838,9	802,3
Underhållskostnader	-200,0	-998,3	0	0	-219,3	-210,5	-438,0
Resultat efter underhållskostnad	433,1	-435,4	725,5	726,3	631,5	628,4	364,3
Ränte- och kapitalintäkter	14,0	20,8	12,0	3,7	2,3	7,8	7,1
Räntekostnader	<u>-420,0</u>	<u>-370,8</u>	<u>-367,5</u>	<u>-220,1</u>	<u>-273,2</u>	<u>-528,9</u>	<u>-421,1</u>
S:a finansiella intäkter & kostnader	-406,0	-350,0	-355,5	-216,4	-270,9	-521,1	-414,0
Inkomstskatt	0	4,4	0	0	-0,2	-2,1	-2,0
Resultat efter fin. poster o skatt	27,1	-781,0	370,0	509,9	360,4	105,2	-51,7
Avskrivningar	-181,0	-181,0	-163,2	-163,2	-174,3	-174,3	-174,3
Årets resultat	-153,9	-962,0	206,8	346,7	186,1	-69,1	-226,0