

Årsredovisning för BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

4

Styrelsen för BRF Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2009-03-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen förvärvade den 24 oktober 2006 fastigheten Stenbrottet 7 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex till tio våningar med totalt 69 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 248 m². Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser, varav 36 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelbana samt servitut till förmån för föreningen avseende parkeringen

Förvaltning

Föreningen har följande avtal:

Botema Fastighets AB - Ekonomisk förvaltning
Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB - Teknisk förvaltning
SITA Sverige AB - Sophämtning
Städproffs i Sverige AB - Städning
Kone AB - Hisservice
KTC Control AB Driftövervakning undercentral
Inspecta Sweden AB - Hissbesiktning
Plectra Mark & Trädgård AB Trädgårdsskötsel, vinterväghållning/snöröjning
Råsunda Låsservice AB - Låssystem
TeliaSonera Sverige AB - TV, bredband & telefoni

30

Verksamhet under året

Styrelsen har haft elva protokollförda möten. Föreningen har haft en ordinarie föreningsstämma.

Föreningens trädgårdsgrupp har under året gjort ett uppskattat arbete med blomsterarrangemang m.m. för att skapa en trivsamt boendemiljö.

Under våren och hösten anordnades städdagar där medlemmarna gemensamt tog hand om vår närmiljö i form av grönytor, cykelrum och gemensamma utomhusytor. I december anordnades dessutom en glöggkväll där medlemmarna bjöds på glögg, lussebulle och pepparkaka.

Information till föreningens medlemmar har skett löpande via föreningens hemsida www.brfgraniten.se, via e-mail och information uppsatt på anslagstavlor i respektive portuppgångar. Föreningen har dessutom en Facebook-sida där information läggs ut regelbundet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar.

Under året har 5 överlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningens ordinarie stämma 2013-05-22 haft följande sammansättning:

Niklas Thell	Ordförande
Ulf Malmqvist	Ledamot
Andreas Landby	Ledamot
Bo Wintzell	Ledamot
Magnus Skog	Ledamot
Göran Odhe	Suppleant
Henrik Tornberg	Suppleant
Agneta Salomonsson	Suppleant

Revisor

Borevision i Sverige AB,	Niclas Wärenfledt	Ordinarie
	Leif Andersson	Suppleant

Valberedning

Ulf Kallström	Sammanställande
Klas Gröndahl	
Lennart Eriksson	

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisade för 2013 ett bokföringsmässigt överskott på 460 tkr. Såväl driftsnetto som kassaflöde exklusive amorteringar uppvisade betryggande överskott. Under året har föreningen amorterat nästan 1,2 Mkr på sina lån. Av detta var 259 tkr enligt plan och resterande var frivilliga extra amorteringar som gjorts med föreningens likviditetsöverskott. Den ekonomiska situationen får därmed betecknas som god.

P

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Driftsnetto	711 228	364 645	300 764
Totalt kassaflöde	-826 359	126 071	-675 391
<i>(Varav amorteringar)</i>	<i>(-1 171 293)</i>	<i>(-258 762)</i>	<i>(-1 166 336)</i>
Kassaflöde exkl. Amorteringar	344 394	384 833	490 945
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	39 381	39 421	39 458
Lån per m2 bostadsyta kr	11 604	11 792	11 833
Genomsnittlig skuldränta %	3,20	3,78	3,82
Fastighetens belåningsgrad %	29,29	29,63	29,72

Driftsnetto definieras som årets resultat exklusive avskrivningar.

Totalt kassaflöde definieras som skillnaden för kassa & bank jämfört med f.g. år.

Kassaflöde exkl. amorteringar definieras som totalt kassaflöde justerat för amorteringar gjorda under året.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 10.

Styrelsen antog i oktober 2009 en policy för lånen som innebär att mellan 15 och 25 % av den totala lånesumman ska löpa med tre månaders bindningstid. I övrigt ska lånen löpa med minst ett och högst fem års bindningstid. Lånepolicyn har tillämpats under 2013.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2007 och har åsatts värdeår 2007.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år från färdigställande och belastas med halv fastighetsavgift från sjätte till tionde året från färdigställande. Från och med elfte året uttas full fastighetsavgift.

Årsavgifter

Under 2013 har genomsnittlig årsavgift varit 699 kr/m2. Årsavgiften har varit oförändrad sedan föreningen bildades.

Byggnad

Styrelsen har stadgeenligt genomfört en okulär besiktning av såväl fastighetens markområde/anläggningar som fastighetens yttre, från tak till källarplan. Några allvarligare skador har inte rapporterats.

I oktober genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter. Ventilationen i samtliga lägenheter fungerade utan anmärkning. Nästa OVK genomförs 2019.

I november genomförde styrelsen filterbyten i samtliga lägenheter.

Några allvarligare skador i lägenheterna har inte rapporterats vid ventilationskontroll eller filterbyte.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen kommer att nogsamt följa utvecklingen för det allmänna ränteläget under det kommande året för att ta ställning till hur föreningens lån skall placeras.

Några större investeringar är inte planerade.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

Underhållsplan för fastigheten har upprättades under 2012.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	993 292
årets vinst	460 195
	1 453 487
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	156 200
i ny räkning överföres	1 297 287
	1 453 487

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		4 368 264	4 368 264
Hysesintäkter	1	414 381	409 925
Övriga intäkter	2	10 624	2 000
		4 793 269	4 780 189
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-262 738	-131 743
Taxebundna kostnader	4	-831 753	-818 058
Övriga driftskostnader	5	-353 140	-407 407
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-260 347	-257 773
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-64 175	-25 630
Avskrivningar	7	-251 033	-231 723
		-2 023 186	-1 872 334
Rörelseresultat		2 770 083	2 907 855
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 025	14 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 339 913	-2 789 589
		-2 309 888	-2 774 932
Resultat efter finansiella poster		460 195	132 922
Resultat före skatt		460 195	132 922
Årets resultat		460 195	132 922

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	246 049 605	246 300 638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		983	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 710	21 549
		31 693	21 588
<i>Kassa och bank</i>		1 472 302	2 298 661
Summa omsättningstillgångar		1 503 995	2 320 249
SUMMA TILLGÅNGAR		247 553 600	248 620 887

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 836 000	68 836 000
Upplåtelseavgift		102 979 000	102 979 000
Fond för yttre underhåll		781 000	624 800
		172 596 000	172 439 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		993 292	1 016 570
Årets resultat		460 195	132 922
		1 453 487	1 149 492
Summa eget kapital		174 049 487	173 589 292
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	72 504 857	73 676 152
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 415	6 129
Aktuella skatteskulder		89 805	51 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	795 036	1 298 053
Summa kortfristiga skulder		999 256	1 355 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 553 600	248 620 887
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		75 500 000	75 500 000
		75 500 000	75 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter succetivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivning uppgår till 251 033 kronor.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4

P

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Garageplatser	332 331	332 039
Parkeringsplatser	82 050	77 886
	414 381	409 925

Not 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Överlåtelseavgift och pant.avg	10 624	2 000
	10 624	2 000

Not 3 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation och underhåll	-177 090	-58 071
Markytor, trädgård	-85 648	-73 672
	-262 738	-131 743

Not 4 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-74 319	-71 336
Värme	-583 026	-582 115
Vatten och avlopp	-89 769	-90 331
Sophämtning/renhållning	-54 188	-54 686
Källsortering	-30 451	-19 590
	-831 753	-818 058

Not 5 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Städning	-79 884	-83 375
Hisservice	-57 662	-38 962
Fastighetsförsäkring	-36 040	-34 053
F-skötsel	-64 500	-53 267
Obl besiktningkost OVK,hiss	-31 187	-6 025

Övriga fastighetskostnader	-1 461	-14 000
Bredband	-178 199	-154 100
Snöskottning	-18 719	-23 625
Bevakningskostnader	-32 784	0
Reduktion bredbandskostnader (2010-2012)	147 296	0
	-353 140	-407 407

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Arvode ekonomisk förvaltare	-92 500	-92 500
Bankkostnader	-3 573	-3 755
Övriga förvaltningskostnader	-5 621	-6 448
Revisionsarvoden	-14 125	-12 000
Rådgivning	-11 063	-15 250
Inkasso & KFM-avg	0	-960
Porto	-1 965	-642
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sociala avgifter	-31 500	-26 218
	-260 347	-257 773

Not 7 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	193 409 395	193 409 395
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	193 409 395	193 409 395
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-944 362	-712 639
Årets avskrivningar enligt plan	-251 033	-231 723
Utgående avskrivning enligt plan	-1 195 395	-944 362
Planenligt restvärde vid årets slut	192 214 000	192 465 033

Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	53 835 605	53 835 605
Utgående anskaffningsvärde	53 835 605	53 835 605
Totalt redovisat värde	246 049 605	246 300 638

Taxeringsvärde

Byggnad	94 243 000	88 563 000
Mark	42 000 000	30 000 000
	136 243 000	118 563 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbet försäkringspremier	15 607	14 189
Öv förutbet kostn o uppl intek	15 103	7 360
	30 710	21 549

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 863 000	102 979 000	624 800	1 016 570	132 922
Disp av föreg. års resultat				132 922	-132 922
Förändring under året	0	0	156 200	-156 200	460 195
	68 863 000	102 979 000	781 000	993 292	460 195

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Amortering för nästkommande år uppgår till 341 688 kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	3,140	2017-09-30	14 827 992	14 857 828
Stadshypotek	2,390	2014-02-06	14 339 865	14 910 074
Stadshypotek	3,720	2015-01-30	2 931 000	2 935 000
Stadshypotek	3,730	2015-01-30	8 841 000	8 869 000
Stadshypotek	3,650	2015-10-30	10 830 000	10 890 000
Stadshypotek	3,390	2014-10-30	2 880 000	2 890 000
Stadshypotek	2,990	2017-01-30	17 855 000	0
Sradshypotek	0	-	0	18 324 250
			72 504 857	73 676 152

u

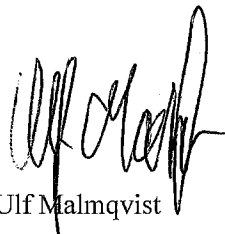
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplup lags soc o andra avgift	31 500	26 218
Upplupna räntekostnader	373 274	443 482
Förutbetalda avgifter/hyror	193 810	164 985
Övr upplupna kostander	80 952	551 368
Beräknat arvode för revision	15 500	12 000
Beräknat arvode styrelse	100 000	100 000
	795 036	1 298 053

Stockholm den 5/5 - 2014




Niklas Thell



Ulf Malmqvist

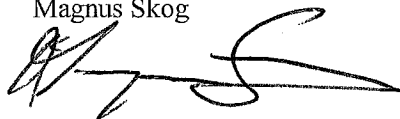


Bo Wintzell

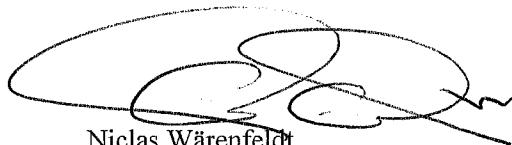


Andreas Landby

Magnus Skog



Min revisionsberättelse har lämnats . 12/5-2014



Niclas Wärenfeldt
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Graniten, org.nr. 769613-3664

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Graniten för år 2013.

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 2013 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 Graniten för år 2013.

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 revisions sed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 12 maj 2014



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB