

Årsredovisning
för
BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

af

Styrelsen för BRF Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 Trygg-Hansa har också föreningen tecknat försäkringsdelen bostadsrättstillägg i hemförsäkringen som omfattar alla lägenheter i föreningen.

Väsentliga servitut

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

Förvaltning

Avtalet med Storholmen Teknik AB avseende teknisk förvaltning sades upp under sommaren 2012. Anbud inhämtades från ett flertal andra aktörer. Granskningen av anbuden utföll så att avtal tecknats med Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB från och med januari 2013.

Bostadsrättsföreningen har förlängt avtalet med Telia avseende kollektiv tjänsteleverans Triple Play t.o.m 2016-06-01. I det nya avtalet ingår en uppgradering av hastigheten på bredbandet.

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
Inspecta Sweden AB - Hissbesiktning
Plectra Mark & Trädgård AB - Trädgårdsskötsel
Nicator AB - Vinterväghållning/Snöröjning
Råsunda Låsservice AB - Låssystem
TeliaSonera Sverige AB - TV, bredband & telefoni

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 anordnades en städdag 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.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar.

Under året har 7 överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningens ordinarie stämma 2012-06-13 haft följande sammansättning:

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

Revisor

Borevision i Sverige AB,	Niclas Wärenfledt	Ordinarie
	Leif Andersson	Suppleant

Valberedning

Ulf Kallström	Sammanställande
Sten Klingberg	(Har efter föreningsstämman flyttat från föreningen)
Lennart Eriksson	

Föreningens ekonomi

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 2012.

20

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.

Räntebidrag

Från 2012 är räntebidraget avvecklat i sin helhet.

Årsavgifter

Under 2012 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.

Härutöver har resp lägenhetsinnehavare skriftligen uppmanats att lämna synpunkter på lägenhetens skick, ev skador o.d.

Några allvarigare skador har inte rapporterats.

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.

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	39421	39 458	39 492	39 539
Lån per m ² bostadsyta kr	11 792	11 833	12 040	12 040
Genomsnittlig skuldränta %	3,78	3,82	3,76	3,91
Fastighetens belåningsgrad %	29,63	29,72	30,08	30,46

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

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 upprättats under 2012.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 016 570
årets vinst	132 922
	1 149 492
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	156 200
i ny räkning överföres	993 292
	1 149 492

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		4 368 264	4 368 264
Hysesintäkter	1	409 925	413 463
Övriga intäkter	2	2 000	1 707
		4 780 189	4 783 434
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-131 743	-270 324
Taxebundna kostnader	4	-818 058	-796 814
Övriga driftskostnader	5	-407 407	-414 415
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-257 773	-256 180
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-25 630	-51 260
Avskrivningar	7	-231 723	-212 412
		-1 872 334	-2 001 405
Rörelseresultat		2 907 855	2 782 028
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 657	28 680
Räntebidrag		0	120 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 789 589	-2 842 946
		-2 774 932	-2 693 676
Resultat efter finansiella poster		132 922	88 352
Resultat före skatt		132 922	88 352
Årets resultat		132 922	88 352

40

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	246 300 638	246 532 361
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		39	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	21 549	51 635
		21 588	51 640
<i>Kassa och bank</i>		2 298 661	2 172 590
Summa omsättningstillgångar		2 320 249	2 224 230
SUMMA TILLGÅNGAR		248 620 887	248 756 590

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		624 800	468 600
		172 439 800	172 283 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 016 570	1 084 418
Årets resultat		132 922	88 352
		1 149 492	1 172 770
Summa eget kapital		173 589 292	173 456 370
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	73 676 152	73 934 914
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 129	82 159
Aktuella skatteskulder		51 260	51 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 298 053	1 231 887
Summa kortfristiga skulder		1 355 442	1 365 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 620 887	248 756 590
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

40

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 231 723 kronor.

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

30

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2012	2011
Garageplatser	332 039	342 613
Parkeringsplatser	77 886	70 850
	409 925	413 463

Not 2 Övriga intäkter

	2012	2011
Övriga ersättningar och intäkter	0	1 707
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 000	0
	2 000	1 707

Not 3 Underhållskostnader

	2012	2011
Reparation och underhåll	-58 071	-193 200
Markytor, trädgård	-73 672	-77 123
	-131 743	-270 323

Not 4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	-71 336	-90 254
Värme	-582 115	-559 505
Vatten och avlopp	-90 331	-83 569
Sophämtning/renhållning	-54 686	-50 882
Källsortering	-19 590	-12 604
	-818 058	-796 814

Not 5 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Städning	-83 375	-70 455
Hisservice	-38 962	-31 926
Fastighetsförsäkring	-34 053	-34 326
F-skötsel	-53 267	-52 500
Obl besiktningkost OVK,hiss	-6 025	-2 969
Övriga fastighetskostnader	-14 000	-19 177
Bredband	-154 100	-162 194
Snöskottning	-23 625	-40 869
	-407 407	-414 416

40

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Arvode ekonomisk förvaltare	-92 500	-63 752
Bankkostnader	-3 755	-5 047
Övriga förvaltningskostnader	-6 448	-8 756
Revisionsarvoden	-12 000	-8 750
Rådgivning	-15 250	-38 875
Inkasso & KFM-avg	-960	0
Porto	-642	0
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sociala avgifter	-26 218	-31 000
	-257 773	-256 180

Not 7 Byggnader och mark

	2012	2011
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	-712 639	-500 227
Årets avskrivningar enligt plan	-231 723	-212 412
Utgående avskrivning enligt plan	-944 362	-712 639
Planenligt restvärde vid årets slut	192 465 033	192 696 756
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	53 835 605	53 835 605
Utgående anskaffningsvärde	53 835 605	53 835 605
Totalt redovisat värde	246 300 638	246 532 361
Taxeringsvärde		
Byggnad	88 563 000	88 563 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	118 563 000	118 563 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbet försäkringspremier	14 189	14 189
Upplupna räntebidrag	0	30 085
Öv förutbet kostn o uppl intek	7 360	7 361
	21 549	51 635

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	468 600	1 084 418	88 352
Disp av föreg. års resultat				88 352	-88 352
Förändring under året	0	0	156 200	-156 200	132 922
	68 863 000	102 979 000	624 800	1 016 570	132 922

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Amortering för nästkommande år uppgår till 258 762 kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	3,21	2013-10-30	14 857 828	14 887 664
Stadshypotek	4,71	2013-01-30	18 324 250	18 361 250
Stadshypotek	2,82	2013-02-05	14 910 074	15 000 000
Stadshypotek	3,72	2015-01-30	2 935 000	2 939 000
Stadshypotek	3,73	2015-01-30	8 869 000	8 897 000
Stadshypotek	3,65	2015-10-30	10 890 000	10 950 000
Stadshypotek	3,39	2014-10-30	2 890 000	2 900 000
			73 676 152	73 934 914

P

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplup lags soc o andra avgift	26 218	33 085
Upplupna räntekostnader	443 482	468 427
Förutbetalda avgifter/hyror	164 985	196 267
Övr upplupna kostander	651 368	509 108
Beräknat arvode för revisi	12 000	25 000
	1 298 053	1 231 887

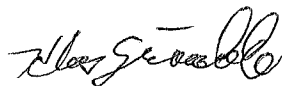
Stockholm den 7 maj 2013



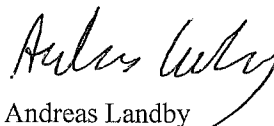
Niklas Thell



Bo Wintzell



Klas Gröndahl

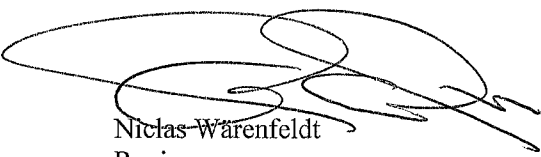


Andreas Landby

Magnus Skog



Min revisionsberättelse har lämnats . 13 maj 2013



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 2012.

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 2012 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 2012.

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 revisionsmed 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 13/5-2013

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB