

Årsredovisning för BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för BRF Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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

Föreningen har följande avtal:

Botema Fastighets AB - Ekonomisk förvaltning
Folke Åkerlunds Fastighetservice 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

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. På den höstens städdag anordnades även en cykel auktion på kvarglömda cyklarna som fanns i förråden. I december anordnades dessutom en glöggkväll där medlemmarna bjöds på glögg, lussebulle och pepparkaka.

Enligt tidigare styrelsebeslut har även detta verksamhetsår en tredjedel av buskage beskrivits. Detta för att få en ständigt pågående förnyelse av våra grönytor. Viss omflyttning har skett av buskar i planteringen vid nr 30-32 för att ersätta skadade på annat håll och få en gallring runt befintligt träd. Styrelsen har även anlitat trädgårdsarkitektkomptens för att få förslag på omformning i portiken. Detta har dock inte realiserats på grund av ekonomiska aspekter. På genomförda trädgårdsdagar har vi boende rensat och utfört arbete i syfte att underhålla våra grönytor.

Styrelsen har arbetet med frågan om att kunna effektivisera och minska kostnaderna för uppvärmning och ventilation samt förbättra inomhusmiljön för samtliga i huset genom att effektivare kunna styra efter skiftande behov. Ett beslutsunderlag har tagits fram för kommande investering.

Befintliga lysrörsarmaturer i garage och förrådslokaler kommer att bytas till LED-utförande vilket kommer att minska utbytesbehovet av att byta avsevärt och därmed minska kostnaderna för föreningen på sikt. Detta kommer även att minska energiförbrukningen vilket både ger en sänkt energikostnad och en positiv miljöpåverkan. Tvätt av nedre delen av fasaden sker under april för att få bort påväxt och därigenom missfärgning.

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 1 överlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningens ordinarie stämma 2014-05-21 haft följande sammansättning:

Magnus Skog	Ordförande
Niklas Thell	Ledamot
Thao Le	Ledamot
Bo Wintzell	Ledamot
Ulf Malmqvist	Ledamot
Göran Odhe	Suppleant
Martin Klesell	Suppleant
Agneta Salomonsson	Suppleant

Revisor

BoRevision i Sverige AB,

Niclas Wärenfeldt
Leif Andersson

Ordinarie
Suppleant

M 12 5

Valberedning

Lennart Eriksson Sammankallande
Andreas Landby
Henrik Tornberg

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisade för 2014 ett bokföringsmässigt underskott på 962 494 kr. Såväl driftsnetto som kassaflöde exklusive amorteringar uppvisade betryggande överskott. Under året har föreningen amorterat 390 330 kr på sina lån. Den ekonomiska situationen får därmed betecknas som god.

Nyckeltal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Driftsnetto (1)	959 646	711 228	364 645
Totalt kassaflöde (2)	207 183	-826 359	126 071
(Varav amorteringar)	(-390 330)	(-1 171 293)	(-258 762)
Kassaflöde exkl. Amorteringar (3)	597 513	344 394	384 833
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	39 073	39 381	39 421
Lån per m2 bostadsyta	11 542	11 604	11 792
Genomsnittlig skuldränta % (4)	3,01	3,20	3,78
Fastighetens belåningsgrad % (5)	29,33	29,29	29,63

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 9.

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 2014.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2007 och har åsatts värdeår 2007.

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

Årsavgifter

Under 2014 har genomsnittlig årsavgift varit 699 kr/m2. Årsavgiften har varit oförändrad sedan föreningen bildades.

1 Driftsnetto definieras som årets resultat exklusive avskrivningar.

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

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

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

5 Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

M 12 5

Byggnad

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

Några allvarigare skador i lägenheterna har inte rapporterats under året.

För att få en ännu bättre brandsäkert kommer det under våren installeras brandvarnare i förenings trapphus (nr 28, 30 och 32).

Övriga beslutade men icke detaljplanerade aktiviteter gällande underhåll är högtryckspolning av vertikala avloppsstammar samt stickledning till dessa. I övrigt har styrelsen under året arbetat aktivt med kommunen gällande att få ner hastigheten på Huvudstagatan och fått till både markering i gatan som hastighetsskyt.

Partikelmätning

För att kontrollera luftkvaliteten i lägenheterna kontaktade föreningen Frakka AB för att mäta och kontrollera partikelhalten. Partikelmätningen genomfördes i 3 stycken utvalda lägenheter på partiklar som är större än 0,3 mikrometer per liter luft.

Partiklar som har denna storlek i luften i kan vara bakterier, damm och kvalster, pollenfragment, svampsporer (bl.a. mögel) och flygaska mm. Utomhusluften har en stor påverkan för inomhusmiljön i. Föreningen har ett ventilationssystem med frånluft i kök, bad och förråd och uteluften används som tilluft utan större avskiljning av partiklar.

Utifrån mätresultaten kan man se att ventilationen fungerar bra och att ventilationen transporterar bort en hel del av de partiklar som uppstår i inom- och utomhusmiljön. Förenklat kan man säga att partikelmängden halveras jämfört med utomhus. De uppmätta värdena hamnar därmed på en nivå som bara är 20-30% av högsta önskade nivå. Helt avgörande är uteluften och som jämförelse kan nämnas att på Hornsgatan uppmäts nivåer som 6-7 gånger högre än på Huvudstagatan.

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.

1
MTL
P
S

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 297 287
årets förlust	-962 494
	334 793
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	156 200
i ny räkning överföres	178 593
	334 793

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

MR 5

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		4 792 436	4 782 645
Övriga rörelseintäkter	1	7 825	10 624
Summa rörelseintäkter		4 800 261	4 793 269
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-887 190	-1 094 491
Driftkostnader	3	-512 111	-417 315
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-130 541	-128 847
Personalkostnader	5	-131 416	-131 500
Avskrivningar	6	-1 922 140	-251 033
Summa rörelsekostnader		-3 583 398	-2 023 186
Rörelseresultat		1 216 863	2 770 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 451	30 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 189 808	-2 339 913
Summa finansiella poster		-2 179 357	-2 309 888
Resultat efter finansiella poster		-962 494	460 195
Resultat före skatt		-962 494	460 195
Årets resultat		-962 494	460 195

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	244 127 465	246 049 605
Summa materiella anläggningstillgångar		244 127 465	246 049 605
Summa anläggningstillgångar		244 127 465	246 049 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 987	983
Förutbetalda kostnader	7	33 218	30 710
Summa kortfristiga fordringar		39 205	31 693
<i>Kassa och bank</i>		1 679 485	1 472 302
Summa omsättningstillgångar		1 718 690	1 503 995
SUMMA TILLGÅNGAR		245 846 155	247 553 600

M 12 5

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 836 000	68 836 000
Upplåtelseavgift		102 979 000	102 979 000
Fond för yttre underhåll		937 200	781 000
Summa bundet eget kapital		172 752 200	172 596 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 297 287	993 292
Årets resultat		-962 494	460 195
Summa fritt eget kapital		334 793	1 453 487
Summa eget kapital		173 086 993	174 049 487
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	72 114 527	72 504 857
Summa långfristiga skulder		72 114 527	72 504 857
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 496	114 415
Aktuella skatteskulder		128 592	89 805
Upplupna kostnader	10	308 622	601 226
Förutbetalda avgifter och hyror		200 925	193 810
Summa kortfristiga skulder		644 635	999 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 846 155	247 553 600
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Anläggningstillgångar

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

Byggnader skrivs av med en procent per år. Avskrivning innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivning uppgår till 1 922 140 kronor.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna.

K π ↗

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 225	10 624
Övr ersättningar och intäkter	3 600	0
	7 825	10 624

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Reparation och underhåll	-33 671	-177 090
Markytor, trädgård	-71 072	-85 648
El	-59 637	-74 319
Värme	-540 988	-583 026
Vatten och avlopp	-96 536	-89 769
Sophämtning	-54 188	-54 188
Källsortering	-31 098	-30 451
	-887 190	-1 094 491

Not 3 Driftkostnader

	2014	2013
Städning	-76 650	-79 884
Obl besiktningkost OVK,hiss	-6 419	-31 187
Bevakningskostnader	0	-32 784
Hisservice	-41 395	-57 662
Övriga fastighetskostnader	-3 185	-1 461
Fastighetsförsäkring	-40 954	-36 040
Bredband	-181 253	-30 903
F-skötsel	-64 500	-64 500
Fastighetsskatt	-64 417	-64 175
Snöröjning	-33 338	-18 719
	-512 111	-417 315

Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Porto	-1 570	-1 965
Revisionsarvoden	-17 000	-15 500

M 2 6 10

Förändr revisionskost	-750	1 375
Rådgivning	-7 375	-11 063
Fastighetsförvaltning	-92 500	-92 500
Möteskostnader	-8 207	-5 621
Bankkostnader	-3 139	-3 573
	-130 541	-128 847

Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	-131 500	-131 500
Förändr.styrelsearvode	84	0
	-131 416	-131 500

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - byggnader	193 409 395	193 409 395
Vid årets början - mark	53 835 605	53 835 605
Utgående anskaffningsvärde	247 245 000	247 245 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 195 395	-944 362
Årets avskrivningar enligt plan	-1 922 140	-251 033
Utgående avskrivning enligt plan	-3 117 535	-1 195 395
Planenligt restvärde vid årets slut	244 127 465	246 049 605
Taxeringsvärde		
Byggnad	94 243 000	94 243 000
Mark	42 000 000	42 000 000
	136 243 000	136 243 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	2 243 000	2 243 000
	136 243 000	136 243 000

M 72 5

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbet försäkringspremier	18 105	15 607
Öv förutbet kostn	15 113	15 103
	33 218	30 710

Not 8 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	781 000	993 292	460 195
Disp av föreg. års resultat				460 195	-460 195
Förändring under året	0	0	156 200	-156 200	-962 494
	68 863 000	102 979 000	937 200	1 297 287	-962 494

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Amortering för nästkommande år uppgår till 390 330 kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,140	2017-09-30	14 793 394	14 827 992
Stadshypotek	1,420	2015-02-06	14 196 465	14 339 865
Stadshypotek	3,720	2015-01-30	2 926 334	2 931 000
Stadshypotek	3,730	2015-01-30	8 808 334	8 841 000
Stadshypotek	3,650	2015-10-30	10 760 000	10 830 000
Stadshypotek	2,040	2017-10-30	2 868 334	2 880 000
Stadshypotek	2,990	2017-01-30	17 761 666	17 855 000
			72 114 527	72 504 857

M
TZ
P

Not 10 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplup lags soc o andra avgift	31 500	31 500
Upplupna räntekostnader	30 238	373 274
Övr upplupna kostnader	129 884	80 952
Beräknat arvode för revision	17 000	15 500
Beräknat arvode styrelse	100 000	100 000
	308 622	601 226

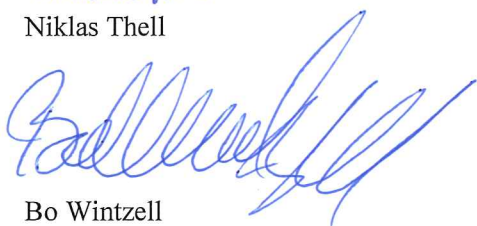
Stockholm den 6/5 - 2015



Niklas Thell



Ulf Malmqvist



Bo Wintzell



Thao Le




Magnus Skog

Vår revisionsberättelse har lämnats . 11/5-2015

BoRevision i Sverige AB



Niclas Wärenfeldt



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 2014.

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 2014 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 2014.

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 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 11 maj 2015

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB