

Årsredovisning för BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för BRF Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 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

Verksamhet under året

Styrelsen har haft tretton 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. 74

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 och pepparkaka.

Föreningens energiförbrukning är idag lika med eller något lägre än för jämförbara fastigheter. För att ytterligare utvärdera denna status och samtidigt få ett stabilare beslutsunderlag valde styrelsen att detta verksamhetsår inte genomföra några förändringar. Styrelsens ambition är dock att fortsatt minska föreningens energi- och driftskostnader. Alla förändringar ska dock ske med förutsättning att inomhusmiljön ska bli oförändrad alternativt förbättrad inomhusmiljö. Ingen medlem ska uppfatta att förändringar som genomförs påverkar den egna inomhusmiljön negativt.

Befintliga lysrörsarmaturer i garage, förråd och trapphus har bytts till ett LED-utförande vilket kommer att minska utbytesbehovet avsevärt och därmed minskar kostnaderna för föreningen. 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.

Komfortfilter till alla lägenheter inköptes och utdelades till medlemmarna för utbyte.

Upphandling av nytt passer/porttelefonsystem har skett med kommande installation under våren 2016.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar.
Under året har 7 överlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningens ordinarie stämma 2015-05-26 haft följande sammansättning:

Göran Odhe	Ordförande
Thao Le	Ledamot
Agneta Salomonsson	Ledamot
Bo Wintzell	Ledamot
Martin Klesell	Ledamot
Peter Larsson	Suppleant
Dzemaal Colo	Suppleant
Ulf Kallström	Suppleant

Revisor

BoRevision i Sverige AB,	Joakim Häll	Ordinarie
	Jörgen Götehed	Suppleant

Valberedning

Ulf Malmqvist	Sammanställande
Magnus Skog	
Niklas Thell	

TL.

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisade för 2015 ett bokföringsmässigt underskott på 922 tkr. Såväl driftsnetto som kassaflöde exklusive amorteringar uppvisade betryggande överskott. Under året har föreningen amorterat nästan 1,1 mkr på sina lån varav 363 tkr var enligt plan och resterande var frivilliga extra amorteringar som gjorts med hänsyn till föreningens likviditetsöverskott. Den ekonomiska situationen får därmed betecknas som god.

Nyckeltal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Driftsnetto (1)	980 850	959 646	711 228
Totalt kassaflöde (2)	15 199	207 183	-826 359
(Varav amorteringar)	(-1 062 894)	(-390 330)	(-1 171 293)
Kassaflöde exkl. Amorteringar (3)	1 078 093	597 513	344 394
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	38 768	39 073	39 381
Lån per m2 bostadsyta kr	11 372	11 542	11 604
Genomsnittlig skuldränta % (4)	2,51%	3,03%	3,20%
Fastighetens belåningsgrad % (5)	29,33%	29,54%	29,47%

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 9.

Styrelsen har under 2015 beslutat att ändra lånepolicyn så att max bindningstid uppgår till 8 år mot tidigare 5 år. Av den totala lånesumman ska mellan 15 och 25 % löpa med tre månaders bindningstid. I övrigt ska lånen löpa med minst ett och högst åtta års bindningstid. Lånepolicyn har tillämpats under 2015.

Under verksamhetsåret har villkoren för två större lån omförhandlats med resultat att räntorna har sänkts kraftigt. Därmed har räntekostnaderna minskat med nästan 18 % (390 tkr) jämfört med föregående år.

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 2015 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.

Byggnad

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

Några allvarligare skador i lägenheterna har inte rapporterats under året.

För att få bättre brandsäkerhet pågår installation av brandvarnare i förenings trapphus (nr 28, 30 och 32).

Solna Högtryck har anlåtats för att spola och besiktiga alla våra avlopp. Detta genomfördes under hösten och ett besiktningsunderlag skrevs. Rekommendationen är att detta upprepas minst vart 5:e år.

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 behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	178 593
årets förlust	-922 069
	-743 476
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	156 200
i ny räkning överföres	-899 676
	-743 476

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

Handwritten signature

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		4 790 077	4 792 436
Övriga rörelseintäkter	1	11 340	7 825
Summa rörelseintäkter		4 801 417	4 800 261
Rörelsens kostnader			
Drift-och fastighetskostnader	2, 3	-1 749 515	-1 399 301
Övriga externa kostnader	4	-148 515	-130 541
Personalkostnader	5	-131 416	-131 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 902 919	-1 922 140
Summa rörelsekostnader		-3 932 365	-3 583 398
Rörelseresultat		869 052	1 216 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 933	10 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 797 054	-2 190 134
Summa finansiella poster		-1 791 121	-2 179 357
Resultat efter finansiella poster		-922 069	-962 494
Resultat före skatt		-922 069	-962 494
Årets resultat		-922 069	-962 494

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

242 224 546

244 127 465

Summa materiella anläggningstillgångar

242 224 546

244 127 465

Summa anläggningstillgångar

242 224 546

244 127 465

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2 197

5 987

Förutbetalda kostnader

7

40 434

33 218

Summa kortfristiga fordringar

42 631

39 205

Kassa och bank

1 694 683

1 679 485

Summa omsättningstillgångar

1 737 314

1 718 690

SUMMA TILLGÅNGAR

243 961 860

245 846 155

344

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 815 000	171 815 000
Fond för yttre underhåll		1 093 400	937 200
Summa bundet eget kapital		172 908 400	172 752 200
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		178 593	1 297 287
Årets resultat		-922 069	-962 494
Summa ansamlad förlust		-743 476	334 793
Summa eget kapital		172 164 924	173 086 993
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	71 051 633	72 114 527
Summa långfristiga skulder		71 051 633	72 114 527
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 507	6 496
Aktuella skatteskulder		129 731	128 592
Upplupna kostnader	10	314 674	308 622
Förutbetalda avgifter och hyror		203 392	200 925
Summa kortfristiga skulder		745 304	644 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 961 860	245 846 155
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 upprättas enligt BFNAR 2009:1. Oförändrad redovisningsprincip jämfört med föregående år.

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 1 902 919 kronor.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna. 

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 340	4 225
Övr ersättningar och intäkter	6 000	3 600
	11 340	7 825

Not 2 Driftkostnader

	2015	2014
Städning	-78 910	-76 650
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 168	-6 419
Hisservice	-43 009	-41 395
Övriga fastighetskostnader	-3 602	-3 185
Fastighetsförsäkring	-53 590	-40 954
Bredband	-181 254	-181 253
F-skötsel	-64 500	-64 500
Fastighetsskatt	-65 314	-64 417
Snöröjning	-34 075	-33 338
	-527 422	-512 111

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation och underhåll	-406 021	-33 671
Markytor, trädgård	-46 212	-71 072
El	-60 251	-59 637
Värme	-533 560	-540 988
Vatten och avlopp	-87 527	-96 536
Sophämtning	-59 019	-54 188
Källsortering	-29 503	-31 098
	-1 222 093	-887 190

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto	-1 960	-1 570
Revisionsarvoden	-17 000	-17 000
Förändr revisionskost	250	-750

24

BRF Graniten
Org.nr 769613-3664

10 (12)

Rådgivning	-20 731	-7 375
Fastighetsförvaltning	-93 219	-92 500
Möteskostnader	-12 696	-8 207
Bankkostnader	-3 159	-3 139
	-148 515	-130 541

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	-131 500	-131 500
Förändr.styrelsearvode	84	84
	-131 416	-131 416

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
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	-3 117 535	-1 195 395
Årets avskrivningar enligt plan	-1 902 919	-1 922 140
Utgående avskrivning enligt plan	-5 020 454	-3 117 535
Planenligt restvärde vid årets slut	242 224 546	244 127 465
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

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbet försäkringspremier	25 346	18 105
Öv förutbet kostn	15 088	15 113
	40 434	33 218

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 836 000	102 979 000	937 200	1 297 287	-962 494
Disp av föreg. års resultat				-962 494	962 494
Förändring under året	0	0	156 200	-156 200	-922 069
	68 836 000	102 979 000	1 093 400	178 593	-922 069

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Amortering för nästkommande år uppgår till 1 062 894 kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	3,140	2017-09-30	14 763 742	14 793 394
Stadshypotek	1,150	2016-02-08	13 353 065	14 196 465
Stadshypotek	1,780	2020-01-30	2 922 338	2 926 334
Stadshypotek			0	8 808 334
Stadshypotek	0,890	2018-10-30	10 692 150	10 760 000
Stadshypotek	2,040	2017-10-30	2 858 338	2 868 334
Stadshypotek	2,990	2017-01-30	17 681 662	17 761 666
Stadshypotek	1,780	2020-01-30	2 936 337	0
Stadshypotek	2,010	2023-01-30	5 844 001	0
			71 051 633	72 114 527

Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplup lags soc o andra avgift	31 500	31 500
Upplupna räntekostnader	23 034	30 238
Övr upplupna kostnader	143 140	129 884
Beräknat arvode för revision	17 000	17 000
Beräknat arvode styrelse	100 000	100 000
	314 674	308 622

Stockholm den 20/4 2016


Göran Odhe


Bo Wintzell


Thao Le


Agneta Salomonsson


Martin Klesell

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2016-04-21

BoRevision i Sverige AB


Joakim Häll
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 2015.

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 revisionsssed 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015.

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 revisionsssed 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 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 2016-04-21



Joakim Häll

BoRevision AB