

ÅRSREDOVISNING

Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

2009-01-01 – 2009-12-31

Styrelsen för Brf Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31, föreningens elfte verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt 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 9 år. Under dessa år har mycket arbete ägnats åt att renovera fastigheten.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2009-04-21.

Robert Kermani	ordförande
Mats Eriksson	kassör
Johan Windahl	ledamot
Ellen Ruge	ledamot
Samuel Billås	ledamot
Titti Jersler	ledamot
Sonja Carlström	suppleant
Göran Lejemark	suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden, varav 2 st före årsmötet den 21 april 2009.

Styrelsearvoden har ej utgått.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mats Dahlström	auktoriserad revisor, Mats Dahlström Revision AB
Bo Jutner	ordinarie revisor
Ingela Skoog	revisorssuppleant

Till auktoriserad revisor har reserverats 13 000 kr för revisionsarvode avseende räkenskapsåret 2009.

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 2009 uppgår till 34 754 000 kr (föregående år 34 754 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Summor</u>
Byggnad	13 600	5 000	18 600
Mark	<u>14 600</u>	<u>1 554</u>	<u>16 154</u>
Summor	28 200	6 554	34 754

Upplåtelser och överlåtelser

Av totalt 24 st bostadslägenheter upplåts per 2009-12-31 samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

Nicola Lazic har överlåtit lägenhet nr 1422 till Mattias Nilsson.

Förvärvaren har antagits som medlem i föreningen.

Reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till 78 721 kr (74 717 kr).

Årets underhållskostnader avseende renovering trapphus uppgår till 219 279 kr.

Inga investeringar har skett under året.

Förvaltning och nyckeltal

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av FOJO Fastighetsförvaltning AB.
Städning har ombesörjts av FOJO Fastighetsförvaltning AB t o m april månad, därefter av Novum Clean & Kvalitet Service.

Per 2009-12-31 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	2009	2008	2007	2006
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnittlig	285	285	356	386
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 909	5 909	5 909	6 540
Belåningsgrad	30%	30%	30%	45%
Kassa och bank	1 072 092	646 130	783 636	771 430

Omsättning, resultat och ställning	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 559 513	1 455 896	1 508 205	1 559 035
Årets resultat	186 040	- 69 157	- 226 010	18 106
Resultat efter finansiella poster	186 268	- 67 013	- 223 997	147 435
Balansomslutning	27 699 905	27 430 772	27 549 199	28 874 445
Soliditet	60%	60%	60%	58%

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 697 438,02
Årets resultat	186 039,55
Balanseras i ny räkning	- 511 398,47

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 2010.

Resultaträkning

	Not	2009	2008
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	1 559 513	1 455 896
Övriga intäkter		<u>5 200</u>	<u>7 800</u>
Summa rörelseintäkter m m		1 564 713	1 463 696
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	- 714 002	- 611 288
Underhållskostnader		- 219 279	- 210 452
Personalkostnader		0	- 13 625
Avskrivningar		<u>- 174 280</u>	<u>- 174 272</u>
Summa rörelsekostnader		- 1 107 561	- 1 009 637
Rörelseresultat		457 152	454 059
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och kapitalintäkter		2 352	7 846
Räntekostnader		<u>- 273 236</u>	<u>- 528 918</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 270 884	- 521 072
Resultat efter finansiella poster		186 268	- 67 013
Skatt			
Inkomstskatt		- 228	- 2 144
Årets resultat		186 040	- 69 157

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	3	26 358 066	26 521 260
Byggnadsinventarier	4	<u>0</u>	<u>11 086</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		26 358 066	26 532 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar förfallna avgifter och hyror		3 154	0
Skattefordran	5	186 492	184 287
Momsfordran		9 237	9 175
Övriga kortfristiga fordringar		5 685	6 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>65 179</u>	<u>52 389</u>
Summa kortfristiga fordringar		269 747	252 296
Kassa och bank		1 072 092	646 130
Summa omsättningstillgångar		1 341 839	898 426
SUMMA TILLGÅNGAR		27 699 905	27 430 772

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 834 721	15 834 721
Upplåtelseavgifter		737 342	737 342
Reparationsfond		772 581	702 067
Fritt eget kapital / Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		- 697 438	- 557 767
Årets resultat		186 040	- 69 157
SUMMA EGET KAPITAL		16 833 246	16 647 206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		10 500 000	10 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 716	32 398
Övriga kortfristiga skulder		69 651	0
Upplupna kostnader	9	43 866	49 165
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>176 426</u>	<u>202 003</u>
Summa kortfristiga skulder		366 659	283 566
SUMMA SKULDER		10 866 659	10 783 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 699 905	27 430 772
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.

Avskrivningar	2009	2008
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	2009	2008
Årsavgifter	506 892	506 892
Hysesintäkter lokaler	1 052 621	949 004
Summa	1 559 513	1 455 896

Not 2 Driftskostnader	2009	2008
Fastighetsskötsel	- 57 307	- 54 663
Hisstillsyn	- 3 842	- 6 424
Gårdsunderhåll	- 2 281	0
Elavgifter för belysning och uppvärmning	- 90 046	- 90 028
Fjärrvärme	- 74 776	- 68 236
Sotning	- 7 316	- 5 094
Vatten	- 43 312	- 43 178
Städning, klottersanering, förbrukning	- 99 129	- 28 446
Hushållssopor	- 17 647	- 16 117
Grovsopor	- 14 259	- 20 145
Löpande reparationer	- 78 721	- 74 717
Övriga fastighetskostnader	- 6 612	- 4 554
Fastighetsskatt	- 96 068	- 94 340
Försäkring	- 36 993	- 34 900
Kabel-TV	- 7 493	- 7 204
Datakommunikation	- 5 728	- 5 820
Förvaltningskostnader	- 43 009	- 38 820
Revision	- 13 368	- 12 596
Övriga förvaltningskostnader	- 12 017	- 2 228
Bankkostnader	- 4 078	- 3 778
Summa	- 714 002	- 611 288

Not 3 Byggnad och mark	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	17 628 282	17 628 282
Ingående anskaffningsvärde underhållsposter	4 079 851	4 079 851
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde byggnad	21 708 133	21 708 133
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 062 966	- 899 772
Årets avskrivning	- 163 194	- 163 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 226 160	- 1 062 966
Utgående planenligt restvärde byggnad	20 481 973	20 645 167
Ing/Utg anskaffningsvärde mark	5 876 093	5 876 093
Utg planenligt restvärde byggnad och mark	26 358 066	26 521 260
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	18 600 000	18 600 000
Mark	16 154 000	16 154 000
Summa	34 754 000	34 754 000

Not 4 Byggnadsinventarier	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	110 788	110 788
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	110 788	110 788
Ing ackumulerade avskrivningar	- 99 702	- 88 624
Årets avskrivning anskaffningar 2000	<u>- 11 086</u>	<u>- 11 078</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 110 788	- 99 702
Utgående planenligt bokfört restvärde	0	11 086

Not 5 Skattefordran	2009-12-31	2008-12-31
Beslutad fastighetsskatt TAX 08	0	- 152 740
Beslutad inkomstskatt TAX 08	0	- 2 013
Beslutad fastighetsskatt TAX 09	0	- 94 340
Beslutad inkomstskatt TAX 09	0	- 2 144
Beräknad fastighetsskatt TAX 10	- 96 068	0
Beräknad inkomstskatt TAX 10	- 228	0
Inbetald preliminärskatt	<u>282 788</u>	<u>435 524</u>
Summa	186 492	184 287

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Miele, service	0	2 591
Com hem	1 845	1 873
All Remove	2 115	2 035
Webforum	5 352	5 352
Stockholm Vatten	1 775	3 545
Upplupen, ej aviserad lokalhyra	54 092	0
Länsförsäkringar Stockholm	<u>0</u>	<u>36 993</u>
Summa	65 179	52 389

Not 7 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Reparations fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	15 834 721	737 342	702 067	- 557 767	- 69 157	16 647 206
Disp av föreg års resultat				- 69 157	69 157	
Förändring under året			70 514	- 70 514		
Årets resultat					186 040	186 040
Belopp vid årets utgång	15 834 721	737 342	772 581	- 697 438	186 040	16 833 246

Specifikation transaktioner reparationsfond

Ingående saldo 2009-01-01 702 067

Tillfört

Stadgeenlig reservering 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde 70 514

Använt

Utgående saldo 2009-12-31 772 581

Not 8 Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Nr	Not	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2009-01-01	Årets amortering	Utg. skuld 2009-12-31
Östgöta Bank	-221		rörlig		<u>10 500 000</u>	<u>0</u>	<u>10 500 000</u>
Summor					10 500 000	0	10 500 000

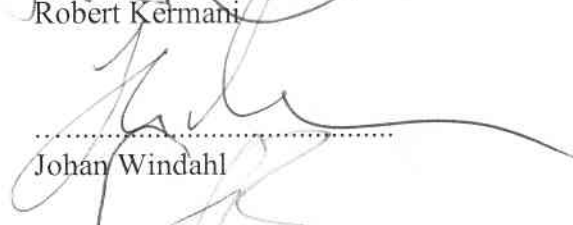
Ställda panter 11 660 000 kr.

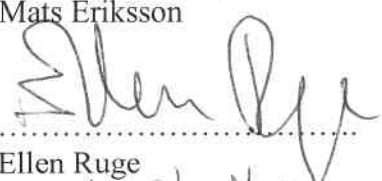
Not 9 Upplupna kostnader	2009-12-31	2008-12-31
FOJO	3 660	5 049
Fortum el	10 480	3 592
Fortum fjärrvärme	7 764	7 152
Handelsbanken, avgift	272	238
Sita	690	2 569
Beräknad upplupen kostnad el	0	7 000
Beräknad upplupen kostnad städning	8 000	0
Beräknad upplupen räntekostnad	0	11 565
Beräknad upplupen revisionskostnad	<u>13 000</u>	<u>12 000</u>
Summa	43 866	49 165

Stockholm, den / 2010.

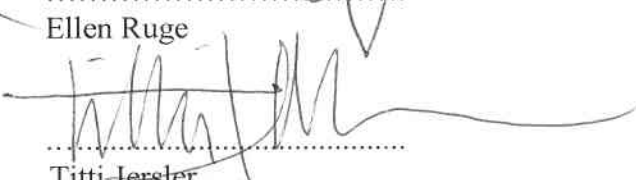

.....
Robert Kermani


.....
Mats Eriksson


.....
Johan Windahl


.....
Ellen Ruge



.....
Samuel Billås


.....
Titti Jersler

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den /6 /4 2010.


.....
Mats Dahlström
Auktoriserad revisor


.....
Bo Jutner

REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

Brf Gråberget 17

Org.nr. 716447-6199


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, protokoll, 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 mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16/14 2010



Mats Dahlström
Aukt revisor