

ÅRSREDOVISNING

Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsen för Brf Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31, föreningens fjortonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta 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 13 år. Under dessa år har mycket arbete ägnats åt att renovera fastigheten.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Verksamhetsberättelse 2012

Styrelsen har under året slutfört den obligatoriska ventilationskontrollen. Alla lägenheter är efter mycket idogt arbete godkända, och samtliga lägenhetsinnehavare kommer att få ett intyg på godkänd OVK. Till medlemmar uppmanas därför att spara dokumentet då det klassas som en värdehandling.

Efter statusbeskrivningen av fastigheten som genomfördes förra året har vi tagit itu med den eftersatta elen i huset. Den så kallade elinmatningen till huset är åtgärdad och ska förhoppningsvis göra att tvättstugan och hissen ska fungera bättre framöver. Även proppskåpet i entrén på Tjärhovsgatan är utbytt, liksom kodlåset.

Läckaget från taket är delvis åtgärdat. Det har visat sig vara ett komplicerat arbete som styrelsen kommer att fortsätta att jobba med.

Vi har under året tagit fram offerter på säkerhetsdörrar. Beslut om inköp kommer senare.

Styrelsen har bytt bank och lagt om lån vilket kommer att medföra stora besparingar för föreningen.

Styrelsen har sagt upp avtal med gamla medlemmar som har haft kvar källarförråd i föreningen. Det gör att utrymmen som tidigare har varit otillgängliga ska öppnas till gagn för nuvarande medlemmar. Detta innebär att ni som har läckage i vindsförråden kan få ett källarförråd istället samt att flera av er som önskat källarförråd kan komma att ges möjlighet till hyra av sådant. Vi återkommer med fler detaljer kring detta.

Styrelsen har inlett ett samarbete med en fastighetsjurist som ansvarar för att kontrakt till hyresgäster skrivs enligt gällande praxis.

Styrelsen har även utrett frågan om att byta ut elvärme till fjärrvärme. Vi har haft besök av en representant från Energimyndigheten och tagit reda på fakta om olika uppvärmningssystem. Vi har ett bra underlag men har beslutat oss för att avvakta. Det är ett stort och kostsamt arbete som styrelsen inte anser sig klara av i nuläget.

Styrelsen har även med polisens hjälp rensat i cykelförrådet. Efter inventeringen visade det sig att flera stulna cyklar förvarats på innergården och att före detta medlemmar lämnat kvar cyklar. Dessa cyklar är nu bortförda.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2012-04-24.

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Linda Nilarve | ordförande |
| Mats Eriksson | kassör |
| Sonja Carlström | sekreterare |
| Johan Windahl | ledamot, underhållsansvarig |
| Martin Haglund | ledamot |
| Ellen Ruge | ledamot |
| Samuel Billås | suppleant |
| Åsa Söderén | suppleant |

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden om 15 000 kr exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

| | |
|----------------|--|
| Mats Dahlström | auktoriserad revisor, Mats Dahlström Revision AB |
| Robert Wangeby | internrevisor |

Till auktoriserad revisor har reserverats 12 000 kr för revisionsarvode avseende räkenskapsåret 2012.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ing-Marie Bergström och Robert Wangeby.

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:

| Bostad | 1 R o k | 2 R o k | 3 R o k | 4 R o k | Summa |
|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| antal | 5 | 7 | 9 | 3 | 24 |
| S:a yta | 205 | 424 | 852 | 296 | 1 777 |

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 2012 uppgår till 44 672 000 kr (föregående år 44 672 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr) | Bostäder | Lokaler | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 17 400 | 5 400 | 22 800 |
| Mark | 19 800 | 2 072 | 21 872 |
| Summor | 37 200 | 7 472 | 44 672 |

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till 64 573 kr (196 788 kr).

Under året har följande underhållsarbeten bedrivits:

| Åtgärd | 2012 | 2011 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Renovering av tvättstuga | 0 | 504 394 |
| UV-rening av soprum | 0 | 20 824 |
| Framtagande ny underhållsplan | 0 | 129 519 |
| Underlag för värmesystem | 0 | 106 733 |
| Takarbeten | 292 586 | 236 838 |
| Summa | 292 586 | 998 308 |

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Underhållet av fastigheten planeras fortsätta enligt underhållsplanen.

Upplåtelser och överlåtelser

Av totalt 24 st bostadslägenheter uppläts per 2012-12-31 samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

| Överlåtare | Lgh | Förvärvare |
|---------------|------|-------------------------------|
| Berit Wiklund | 1451 | Ulf Svärd och Malin Blomqvist |

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av FOJO Fastighetsförvaltning AB.
Städning har ombesörjts av Vmiljövärd.

Per 2012-12-31 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.

Föreningens hemsida är www.graberget17.se

| Nyckeltal | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt | 285 | 285 | 285 | 285 | 285 |
| Fastighetslån kr/m ² BR-yta | 5 909 | 5 909 | 5 909 | 5 909 | 5 909 |
| Belåningsgrad | 24% | 24% | 24% | 30% | 30% |
| Kassa och bank | 768 711 | 571 636 | 1 655 867 | 1 072 092 | 646 130 |

| Omsättning, resultat och ställning | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 629 754 | 1 596 198 | 1 585 353 | 1 559 513 | 1 455 896 |
| Årets resultat | - 75 363 | - 962 062 | 346 725 | 186 040 | - 69 157 |
| Resultat efter finansiella poster | - 75 363 | - 966 447 | 346 725 | 186 268 | - 67 013 |
| Balansomslutning | 26 896 975 | 26 880 128 | 27 967 231 | 27 699 905 | 27 430 772 |
| Soliditet | 60% | 60% | 61% | 60% | 60% |

Förslag till resultatdisposition

| | |
|-------------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 1 338 277 |
| Årets resultat | - 75 363 |
| Balanseras i ny räkning | - 1 413 640 |

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 2013.



Resultaträkning

| | Not | 2012 | 2011 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Rörelsens intäkter m m | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 629 754 | 1 596 198 |
| Övriga intäkter | | <u>7 850</u> | <u>6 025</u> |
| Summa rörelseintäkter m m | | 1 637 604 | 1 602 223 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | - 814 423 | - 1 039 354 |
| Underhållskostnader | | - 292 586 | - 998 308 |
| Avskrivningar | | <u>- 181 055</u> | <u>- 181 055</u> |
| Summa rörelsekostnader | | - 1 288 064 | - 2 218 717 |
| Rörelseresultat | | 349 540 | - 616 494 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränte- och kapitalintäkter | | 6 345 | 20 818 |
| Räntekostnader | | <u>- 431 248</u> | <u>- 370 771</u> |
| Summa finansiella intäkter och kostnader | | - 424 903 | - 349 953 |
| Resultat efter finansiella poster | | - 75 363 | - 966 447 |
| Skatt | | | |
| Inkomstskatt, ändrad taxering | | 0 | 4 385 |
| Årets resultat | | - 75 363 | - 962 062 |



Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 3 | 25 868 484 | 26 031 678 |
| Byggnadsinventarier | 4 | <u>142 884</u> | <u>160 745</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 26 011 368 | 26 192 423 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 6 539 | 5 902 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | <u>110 357</u> | <u>110 167</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 116 896 | 116 069 |
| Kassa och bank | | 768 711 | 571 636 |
| Summa omsättningstillgångar | | 885 607 | 687 705 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 26 896 975 | 26 880 128 |



| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | 6 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 15 834 721 | 15 834 721 |
| Upplåtelseavgifter | | 737 342 | 737 342 |
| Reparationsfond | | 984 123 | 913 609 |
| Fritt eget kapital / Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | - 1 338 277 | - 305 701 |
| Årets resultat | | - 75 363 | - 962 062 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 16 142 546 | 16 217 909 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | <u>10 500 000</u> | <u>10 500 000</u> |
| Summa långfristiga skulder | | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 34 601 | 33 488 |
| Skatteskuld | 8 | 6 679 | 9 388 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 48 802 | 24 295 |
| Upplupna kostnader | 9 | 90 570 | 42 498 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | <u>73 777</u> | <u>52 550</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 254 429 | 162 219 |
| SUMMA SKULDER | | 10 754 429 | 10 662 219 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 26 896 975 | 26 880 128 |
| 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.

Reparationsfond

I enlighet med föreningens stadgar har reservering gjorts till reparationsfonden med 70 514 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Reserveringen har minskat föreningens fria egna kapital. Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

| Avskrivningar | 2012 | 2011 |
|--|------|------|
| 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 | 2012 | 2011 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 506 892 | 506 892 |
| Hysesintäkter lokaler | 1 121 062 | 1 089 306 |
| Förrådshyror | 1 800 | 0 |
| Summa | 1 629 754 | 1 596 198 |

| Not 2 Driftskostnader | 2012 | 2011 |
|-----------------------|----------|----------|
| Fastighetsskötsel | - 58 118 | - 88 667 |

| | | |
|--|------------------|--------------------|
| Hisstillsyn | - 4 346 | - 4 141 |
| Snöröjning | - 20 352 | - 80 588 |
| Gårdsunderhåll | 0 | - 12 891 |
| Elavgifter för belysning och uppvärmning | - 74 691 | - 82 493 |
| Fjärrvärme | - 81 545 | - 102 973 |
| Sotning | - 64 133 | - 5 645 |
| Vatten | - 53 419 | - 53 332 |
| Städning, klottersanering, förbrukning | - 88 190 | - 113 883 |
| Hushållssopor | - 18 758 | - 18 758 |
| Grovsopor | - 32 238 | - 33 476 |
| Löpande reparationer | - 64 573 | - 196 788 |
| Övriga fastighetskostnader | - 6 414 | - 7 449 |
| Fastighetsavgift/-skatt | - 107 480 | - 105 968 |
| Fastighetsförsäkring | - 43 912 | - 42 448 |
| Kabel-TV | - 8 067 | - 7 871 |
| Datakommunikation | - 5 862 | - 5 819 |
| Förvaltningskostnader | - 42 671 | - 44 390 |
| Styrelsearvoden inkl sociala avgifter | - 19 713 | 0 |
| Revision | - 10 513 | - 13 472 |
| Övriga förvaltningskostnader | - 4 108 | - 12 761 |
| Bankkostnader | - 5 320 | - 5 541 |
| Summa | - 814 423 | - 1 039 354 |

| Not 3 Byggnad och mark | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 | - 1 552 548 | - 1 389 354 |
| Årets avskrivning | - 163 194 | - 163 194 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | - 1 715 742 | - 1 552 548 |
| Utgående planenligt restvärde byggnad | 19 992 391 | 20 155 585 |
| Ing/Utg anskaffningsvärde mark | 5 876 093 | 5 876 093 |
| Utg planenligt restvärde byggnad och mark | 25 868 484 | 26 031 678 |

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetens taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 22 800 000 | 22 800 000 |
| Mark | 21 872 000 | 21 872 000 |
| Summa | 44 672 000 | 44 672 000 |

| Not 4 Byggnadsinventarier | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 289 394 | 110 788 |
| Årets inköp (tvättmaskiner mm) | 0 | 178 606 |
| Utgående anskaffningsvärde | 289 394 | 289 394 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Ing ackumulerade avskrivningar | - 128 649 | - 110 788 |
| Årets avskrivning anskaffningar 2011 | - 17 861 | - 17 861 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | - 146 510 | - 128 649 |
| Utgående planenligt bokfört restvärde | 142 884 | 160 745 |

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Miele, service per april | 0 | 2 892 |
| Com hem, kabel-TV per mars | 2 023 | 2 017 |
| All Remove, klottersanering per mars | 2 196 | 2 191 |
| Webforum per dec | 5 397 | 5 397 |
| Utgående moms kv 1 | 54 062 | 53 758 |
| Länsförsäkringar Stockholm per dec | 45 408 | 43 912 |
| Upplupen sparränta fasträntekonto | 1 271 | 0 |
| Summa | 110 357 | 110 167 |

Not 6 Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Reparations fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summor |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 834 721 | 737 342 | 913 609 | - 305 701 | - 962 062 | 16 217 909 |
| Disp av föreg års resultat | | | | - 962 062 | 962 062 | |
| Förändring under året | | | 70 514 | - 70 514 | | |
| Årets resultat | | | | | - 75 363 | - 75 363 |
| Belopp vid årets utgång | 15 834 721 | 737 342 | 984 123 | - 1 338 277 | - 75 363 | 16 142 546 |

Specifikation transaktioner reparationsfond

| | |
|--|---------|
| Ingående saldo 2012-01-01 | 913 609 |
| <u>Tillfört</u> | |
| Stadgeenlig reservering 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde | 70 514 |
| <u>Använt</u> | 0 |
| Utgående saldo 2012-12-31 | 984 123 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Nr | Not | Ränta | Bundet till | Ing. skuld 2012-01-01 | Årets amortering | Utg. skuld 2012-12-31 |
|--------------|------|-----|-------|-------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Östgöta Bank | -221 | | | | 10 500 000 | 0 | 0 |
| Nordea Hyp. | -938 | | 2,509 | rörlig | 0 | 0 | 10 500 000 |
| Summor | | | | | 10 500 000 | 0 | 10 500 000 |


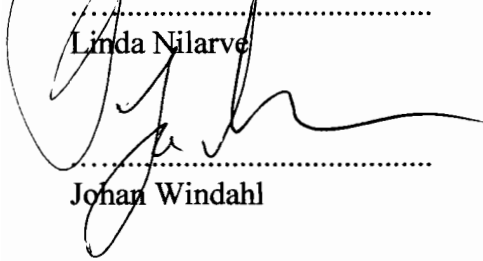
Lån omlagt från ÖEB till Nordea 2012-12-21. Ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen. Ställda panter 11 660 000 kr.

Not 8 Skatteskuld

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Beslutad fastighetsskatt S 12 | 105 968 | 105 968 |
| Beräknad fastighetsskatt TAX 13 | 107 480 | 0 |
| Inbetald preliminärskatt | - 206 769 | - 96 580 |
| Summa | 6 679 | 9 388 |


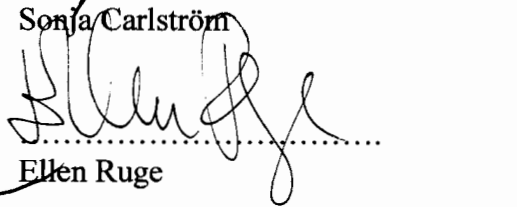
| Not 9 Upplupna kostnader | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kone, rep hiss | 0 | 830 |
| FOJO, fastighetsskötsel | 2 847 | 1 651 |
| Fortum el | 9 993 | 8 706 |
| Fortum fjärrvärme | 10 983 | 10 277 |
| Handelsbanken, avgift | 554 | 889 |
| Sita, grovsopor | 7 237 | 7 145 |
| Aquademica, utredning lukt | 15 025 | 0 |
| Beräknad upplupen kostnad städning | 5 000 | 0 |
| Beräknade upplupna styrelsearvoden | 15 000 | 0 |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 4 713 | 0 |
| Beräknad upplupen ränta | 7 218 | 0 |
| Beräknad upplupen revisionskostnad | 12 000 | 13 000 |
| Summa | 90 570 | 42 498 |

Stockholm den 24/3 2013.


.....
Linda Nilarve

.....
Johan Windahl

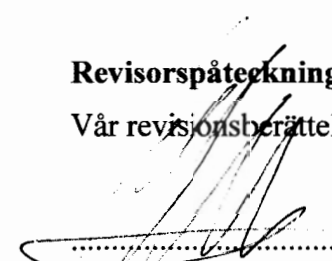

.....
Mats Eriksson

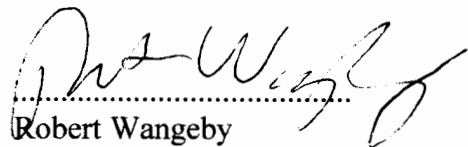
.....
Martin Haglund


.....
Sonja Carlström

.....
Ellen Ruge

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26/3 2013.


.....
Mats Dahlström
Auktoriserad revisor


.....
Robert Wangeby



| Budget (tkr) | BUDGET | UTFALL | BUDGET | UTFALL | UTFALL | UTFALL | UTFALL |
|---|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2013 | 2012 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
| Intäkter | | | | | | | |
| Årsavgifter | 506,9 | 506,9 | 506,9 | 506,9 | 506,9 | 506,9 | 506,9 |
| Hysesintäkter lokaler, förråd | 1121,8 | 1122,9 | 1122,2 | 1089,3 | 1078,5 | 1052,6 | 949,0 |
| Övriga intäkter | 5,0 | 7,8 | 0 | 6,0 | 8,1 | 5,2 | 7,8 |
| S:a intäkter | 1633,7 | 1637,6 | 1629,1 | 1602,2 | 1593,5 | 1564,7 | 1463,7 |
| Driftskostnader | | | | | | | |
| Fastighetsskötsel, snö | -210,0 | -78,5 | -195,0 | -169,2 | -93,0 | -57,3 | -54,6 |
| Hisstillsyn | -5,0 | -4,3 | -5,0 | -4,1 | -4,0 | -3,8 | -6,4 |
| Gårdsunderhåll | -10,0 | 0 | -10,0 | -12,9 | 0 | -2,3 | 0 |
| Elavgifter | -90,0 | -74,7 | -95,0 | -82,5 | -103,5 | -90,0 | -90,0 |
| Fjärrvärme | -100,0 | -81,5 | -110,0 | -103,0 | -93,4 | -74,8 | -68,2 |
| Sotning | -5,0 | -64,1 | -5,0 | -5,6 | -70,4 | -7,3 | -5,1 |
| Vatten | -53,0 | -53,4 | -47,0 | -53,3 | -43,5 | -43,3 | -43,2 |
| Städning, klottersanering | -96,0 | -88,2 | -126,0 | -113,9 | -98,6 | -99,1 | -28,5 |
| Hushållssopor | -20,0 | -18,8 | -20,0 | -18,8 | -18,4 | -17,6 | -16,1 |
| Grovsopor | -35,0 | -32,2 | -35,0 | -33,5 | -28,3 | -14,3 | -20,2 |
| Löpande reparationer | -100,0 | -64,6 | -100,0 | -196,8 | -82,9 | -78,7 | -74,7 |
| Övriga fastighetskostnader | -10,0 | -6,4 | -10,0 | -7,4 | -15,4 | -6,6 | -4,6 |
| Fastighetsskatt | -114,1 | -107,5 | -107,5 | -106,0 | -105,4 | -96,1 | -94,3 |
| Försäkring | -45,4 | -43,9 | -44,0 | -42,4 | -37,3 | -37,0 | -34,9 |
| Kabel-TV | -8,3 | -8,1 | -8,0 | -7,9 | -7,5 | -7,5 | -7,2 |
| Datakommunikation | -6,0 | -5,9 | -6,0 | -5,8 | -5,7 | -5,7 | -5,8 |
| Förvaltning | -44,0 | -42,7 | -47,0 | -44,4 | -40,6 | -43,0 | -38,8 |
| Styrelsearvoden inkl soc avg | -21,0 | -19,7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Revision | -12,0 | -10,5 | -12,0 | -13,5 | -10,4 | -13,4 | -12,6 |
| Övriga förvaltningskostnader | -10,0 | -4,1 | -10,0 | -12,8 | -4,0 | -12,0 | -2,2 |
| Bankkostnader | -4,0 | -5,3 | -3,5 | -5,5 | -4,9 | -4,1 | -3,8 |
| Advokatkostnader | -50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Löner inkl sociala avgifter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -13,6 |
| S:a driftskostnader | -1048,8 | -814,4 | -996,0 | -1039,3 | -867,2 | -713,9 | -624,8 |
| Resultat efter driftskostnader | 584,9 | 823,2 | 633,1 | 562,9 | 726,3 | 850,8 | 838,9 |
| Underhållskostnader | 0 | -292,6 | -200,0 | -998,3 | 0 | -219,3 | -210,5 |
| Resultat efter underhållskostnad | 584,9 | 530,6 | 433,1 | -435,4 | 726,3 | 631,5 | 628,4 |
| Ränte- och kapitalintäkter | 2,5 | 6,3 | 14,0 | 20,8 | 3,7 | 2,3 | 7,8 |
| Räntekostnader | -273,0 | -431,2 | -420,0 | -370,8 | -220,1 | -273,2 | -528,9 |
| S:a finansiella intäkter & kostnader | -270,5 | -424,9 | -406,0 | -350,0 | -216,4 | -270,9 | -521,1 |
| Inkomstskatt | | 0 | 0 | 4,4 | 0 | -0,2 | -2,1 |
| Resultat efter fin. poster o skatt | 314,4 | 105,7 | 27,1 | -781,0 | 509,9 | 360,4 | 105,2 |
| Avskrivningar | -181,0 | -181,0 | -181,0 | -181,0 | -163,2 | -174,3 | -174,3 |
| Årets resultat | 133,4 | -75,3 | -153,9 | -962,0 | 346,7 | 186,1 | -69,1 |

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Gråberget 17 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gråberget 17 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26/3 2013

Mats Dahlström
Auktoriserad revisor

Robert Wangeby

Brf Gråberget 17

Lägenhetsförteckning/Förmögenhetsvärde, uppdateringeft korr för tillkommande balkong

| Lägenhetsnr. | Lägenhetsinnehavare | Andelstal till 2013-06-30 | Andelstal från 2013-07-01 | Förändring |
|--------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|------------|
| 1421 | Dellgren | 5,1988 | 5,1793 | -0,0195 |
| 1422 | Nilsson | 2,5070 | 2,4678 | -0,0392 |
| 1431 | Nilarve/Wangeby | 5,4185 | 5,5166 | 0,0981 |
| 1432 | Ruge | 5,3660 | 5,3476 | -0,0184 |
| 1433 | Ruge | 2,5687 | 2,5300 | -0,0387 |
| 1441 | Bräutigam | 5,4665 | 5,5649 | 0,0984 |
| 1442 | Mattsson | 5,4118 | 5,3937 | -0,0181 |
| 1443 | Littecke/Högfeldt | 2,5912 | 2,5525 | -0,0387 |
| 1451 | Blomqvist/Svärd | 5,5799 | 5,6790 | 0,0991 |
| 1452 | Windahl | 5,3617 | 5,3430 | -0,0187 |
| 1453 | Stenvall | 2,4533 | 2,4125 | -0,0408 |
| 1461 | Billås | 5,2501 | 5,2309 | -0,0192 |
| 1462 | Carlström | 4,8466 | 4,7843 | -0,0623 |
| 1463 | Skoog | 4,1295 | 4,2568 | 0,1273 |
| 1464 | Jersler | 3,1779 | 3,1420 | -0,0359 |
| 2221 | Lidin | 3,2829 | 3,2496 | -0,0333 |
| 2222 | Lindenbaum/Billengren | 5,0826 | 5,0613 | -0,0213 |
| 2231 | Eriksson | 3,4448 | 3,4129 | -0,0319 |
| 2232 | Bergström | 5,0306 | 5,2019 | 0,1713 |
| 2241 | Price/Söderén | 3,4369 | 3,4048 | -0,0321 |
| 2242 | Andersson | 3,4722 | 3,4405 | -0,0317 |
| 2243 | Hilton | 2,1944 | 2,1520 | -0,0424 |
| 2251 | Lundberg | 3,4560 | 3,4240 | -0,0320 |
| 2252 | Haglund | 5,2722 | 5,2520 | -0,0202 |
| Total | | 100,0001 | 99,9999 | |



Betr.:

Cariska B. 1441

Daggy Gelerben (Linda Litvack) 3rd floor Berlin?
 2nd?

Samuel Billos

Immanuel Bergström by 4 2232

BOEN LINDENBAUM 2222

Mats Eriksson 2231

Sonja Carlström 1462

ISA SÄDEREN 2241

Robert Wangsby 1431

MARTIN HAALUND 2252

Ellen RUGE 1432 + 1433

Johan Wiklund 1452

Lars Mattsson 1442

Σ ~~14~~ 13

Fullmakt:

Linda för Evalotte Lidin

Σ 14