

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Grafikern

Org.nr 769624-8298

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grafikern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 1013 t.o.m. 31 december 2013, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kalla bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 27 september 2013 förvärvat fastigheten Telefonfabriken 5 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 29 november 2013.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i sex våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3 873 m². Föreningen kommer att disponera över 35 garageplatser samt en MC-plats i eget källargarage.

Föreningen har genom Entreprenören en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Telefonfabriken 4 (Brf Kubisten).

GA:1 omfattar garage och föreningens andel är 83 %

GA:2 omfattar ramp, gård samt gångvägar inom området och föreningens andel är 44 %.

Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende byggnadsdelar samt vatten- och avloppsledning.

I föreningen finns också ett servitut avseende infästning av fasad som belastar fastigheten.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2015.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 juni 2013. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 1 juli 2013.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 193 540 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 43 600 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 149 940 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas den totala årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 725 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 38 714 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 160 000 000 kr per den 31 december 2013, varav utnyttjad del är 58 046 513 kr. och har tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. plan	Avtalad ränta	Bundet till
Stadshypotek	8 720 000	3,80 %	2,06 %	2014-12-30
Stadshypotek	8 720 000	3,90 %	2,37 %	2015 -12-30
Stadshypotek	8 720 000	4,10 %	2,73 %	2016-12-30
Stadshypotek	8 720 000	4,20 %	3,02 %	2017-12-30
Stadshypotek	8 720 000	4,40 %	3,32 %	2018-12-30
	43 600 000			

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2014.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	193 515 000	Lån	43 600 000
Likviditetsreserv	25 000	Insatser	99 940 000
		Upplåtelseavgifter	50 000 000
	193 540 000		193 540 000

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2014. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 89 (fyra) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades oktober 2013. Vid årets slut var 45 (noll) bostadsrätter upplåtna och två (35) tecknade med förhandsavtal. Under året har sju (noll) bostadsrätter överlåtit.

Sedan inflyttningen i Brf Grafikern påbörjades är vi fem personer, utöver de ledamöter som är valda på föreningsstämman, som har haft förmånen att vara med och delta i styrelsearbetet.

Som adjungerade styrelseledamöter har vi varit med på styrelsemöten, deltagit i beslutsfattandet och lärt oss mer om styrelseuppdraget.

Sedan vårt första möte har mycket hänt. Vår förening har tagit över fastigheten från JM där byggnader innehållande garage, styrelserum, stort cykelrum och barnvagnsrum ingår. Vi som adjungerade styrelseledamöter har också fått ansvaret för förvaring av nycklar till fastighetens utrymmen, utrustning till porttelefonen och andra tillbehör.

Vi har även varit med och upprättat avtal angående de två gemensamhetsanläggningar (garage och gångväg) som vi har tillsammans med Brf Kubisten samt varit med i beslutandet kring placeringen av våra lån. Den ekonomiska planen ser mycket ljus ut och vi tror på en bra framtid för Brf Grafikern. I skrivande stund håller markytorna på att färdigställas och vi hoppas att ni alla ska trivas här. Dessutom är vår hemsida igång på brfgrafikern.se där information till alla boende kommer att publiceras.

Vid funderingar och frågor kan ni kontakta styrelsen på styrelsen@grafikern.se.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juli 2013 haft följande sammansättning:

Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	Ordförande
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Erik Barkman	Ledamot		
Åsa Lennmor	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit fem (fyra) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2012.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning		174 750 000	0
		174 750 000	0
Summa anläggningstillgångar		174 750 000	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran Entreprenören		1 733 883	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	40 185	0
		1 774 068	277
Kassa och bank		22 531 053	2 799 723
Summa omsättningstillgångar		24 305 121	2 800 000
SUMMA TILLGÅNGAR		199 055 121	2 800 000

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2		
Bundet eget kapital			
Förskott och inbetalda insatser		94 448 000	2 800 000
Upplåtelseavgifter		46 372 000	0
		<u>140 820 000</u>	<u>2 800 000</u>
Summa eget kapital		140 820 000	2 800 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	3	58 046 513	0
Summa långfristiga skulder		<u>58 046 513</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 162	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	157 446	0
Summa kortfristiga skulder		<u>188 608</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 055 121	2 800 000
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		43 600 000	0
		<u>43 600 000</u>	<u>0</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar.

Övrigt

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

Not 1	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupna garageintäkter	40 185	0
		40 185	0

Not 2 Eget kapital

	Förskott/ Inbetalda	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 800 000		
Ökning av insatskapital	91 648 000	46 372 000	
Belopp vid årets utgång	94 448 000	46 372 000	0

Not 3 Byggnadskreditiv

2013-12-31

2012-12-31

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till: 160 000 000

Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

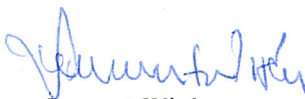
2013-12-31


2012-12-31

Förutbetalda årsavgifter/hyror	157 446	0
	157 446	0

Stockholm 2014- 03-25

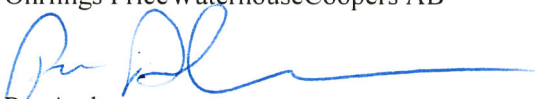

Eva Bondelid Ager
Ordförande


Lennart Wirén
Ledamot


Erik Barkman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2014.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grafikern, org. nr 769624-8298

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grafikern för år 2013.

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 Bostadsrättsföreningen Grafikerns finansiella ställning per den 31 december 2013 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grafikern för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 bostadsrättslagen, 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 beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor