

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Grafikern

Org.nr 769624-8298

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grafikern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2014 t.o.m. 31 december 2014, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 har det uppförts 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Telefonfabriken 4 (Brf Kubisten). Gemensamhetsanläggningarna underjordiskt garage samt gångvägar inklusive planteringar.

Väsentliga servitut

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

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2013. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

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.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Under år 2014 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning är enligt ekonomisk plan 708 kr/m².

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.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 september 2016.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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 långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 135 000 kronor (noll kr) i enlighet med fastställd serieplan. Därutöver har föreningen gjort en extra amortering om 423 080 kr (noll kr). Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2014.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2014 följande utseende:

Anskaffningskostnad	193 515 000	Lån	43 600 000
Likviditetsreserv	25 000	Insatser	99 940 000
		Upplåtelseavgifter	50 000 000
	<u>193 540 000</u>		<u>193 540 000</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 193 515 000 kr.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 16 december 2013.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 89 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar nio samt antalet avgående medlemmar 13 under räkenskapsåret.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 85 medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2013. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har sex (sju) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenheter upplåtits i andra hand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2014 haft följande sammansättning:

Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	Ordförande
Gabriel Falkenberg	Ledamot		
Lina Karlsson	Ledamot		
Niklas Förberg	Ledamot		
Rickard Norling	Ledamot		
Fia Westergren	Suppleant		
Stefan Andersson	Suppleant		
Nasim Abu-Quota	Suppleant	(avgått under 2014)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Vid föreningsstämman avgick Lennart Wirén, Erik Barkman och Åsa Lennmor ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit nio (fem) protokollförda sammanträden. Den 17 december 2014 hölls en extra föreningsstämma där första läsningen för en stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna hölls. En andra läsning kommer att ske vid föreningens ordinarie föreningsstämma 2015.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Andreas Brandt Sammankallande
Lena Zumaeta

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2012.

Flerårsöversikt

Ny god redovisningsred

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningsred avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	2014
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-1
Årets bokförda avskrivningar på byggnad, tkr	818
Resultat exkl. avskrivningar tkr	819

Nyckeltal

	2014
Nettoomsättning tkr	3 159
Resultat efter finansiella poster tkr	23
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	49 754
Lån per m ² boarea kr	11 113
Genomsnittlig skuldränta %	2,59
Fastighetens belåningsgrad %	22,3
Soliditet %	24,8

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten. Soliditet definieras som justerat eget kapital i % av balansomslutningen.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Årets resultat -1 501

Totalt -1 501

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) 96 825

Balanseras i ny räkning -98 326

Totalt -1 501

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01
	Not	2014-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	3 159 328
Summa rörelseintäkter		3 159 328
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	3	-1 084 981
Övriga externa kostnader	4	-94 795
Personalkostnader	5	-38 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-818 038
Summa rörelsekostnader		-2 036 714
Rörelseresultat		1 122 614
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader		-1 124 115
Summa finansiella poster		-1 124 115
Årets resultat		-1 501

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	192 696 962	174 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		192 696 962	174 750 000
Summa anläggningstillgångar		192 696 962	174 750 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran Entreprenören		15 701	1 733 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	93 890	40 185
Summa kortfristiga fordringar		109 591	1 774 068
Kassa och bank			
Kassa och bank		655 094	22 531 053
Summa kassa och bank		655 094	22 531 053
Summa omsättningstillgångar		764 685	24 305 121
SUMMA TILLGÅNGAR		193 461 647	199 055 121

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 940 000	140 820 000
Summa bundet eget kapital		149 940 000	140 820 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-1 501	0
Summa fritt eget kapital		-1 501	0
Summa eget kapital		149 938 499	140 820 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	58 046 513
Skulder till kreditinstitut	9, 10	42 456 808	0
Summa långfristiga skulder		42 456 808	58 046 513
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	585 112	0
Leverantörsskulder		15 016	31 162
Skatteskulder		24 340	0
Övriga skulder		7 771	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	434 101	157 446
Summa kortfristiga skulder		1 066 340	188 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 461 647	199 055 121
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		43 600 000	43 600 000
Summa ställda säkerheter		43 600 000	43 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Det är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2014
	Årsavgifter, bostäder	2 597 580
	Årsavgifter, Triple play	126 023
	Årsavgifter, varmvatten	68 150
	Hysesintäkter, garage	362 194
	Övriga intäkter	5 381
		<hr/>
		3 159 328
Not 3	Driftskostnader	2014
	Reparationer/underhåll	12 634
	Fastighetsel	170 842
	Uppvärmning	205 841
	Vatten/avlopp	45 765
	Sophantering	18 495
	Försäkringspremier	14 463
	Triple Play	124 861
	Teknisk förvaltning	228 749
	Fastighetskatt	24 340
	Entreprenören enligt avtal	178 767
	Övriga driftskostnader	60 224
		<hr/>
		1 084 981
Not 4	Övriga externa kostnader	2014
	Revisionsarvode	15 000
	Ekonomisk förvaltning	72 500
	Övriga externa kostnader	7 295
		<hr/>
		94 795
Not 5	Personalkostnader	2014
	Styrelsearvoden	29 600
	Sociala avgifter	9 300
		<hr/>
		38 900

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	174 750 000	0	
Inköp	18 765 000	174 750 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 515 000	174 750 000	
Årets avskrivningar	-818 038	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-818 038	0	
Utgående redovisat värde	192 696 962	174 750 000	
Redovisat värde byggnader	129 996 362	174 750 000	
Redovisat värde mark	62 700 600	0	
	192 696 962	174 750 000	
<i>Taxeringsvärde</i>			
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	91 434 000	0	
varav byggnader:	65 434 000	0	
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31	
Upplupna garageintäkter	53 020	40 185	
Upplupna årsavgifter, varmvatten	25 064	0	
Förutbetald försäkringspremie	10 660	0	
Övriga upplupna intäkter	5 146	0	
	93 890	40 185	
Not 8 Eget kapital			
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 448 000	46 372 000	
Ökning av insatskapital	5 492 000	3 628 000	
Årets förlust			-1 501
Belopp vid årets utgång	99 940 000	50 000 000	-1 501

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering inom 1 år	585 112	0
	Amortering inom 2 till 5 år	2 340 448	0
	Amortering efter 5 år	40 116 360	0
		<u>43 041 920</u>	<u>0</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Stadshypotek	2019-12-30	1,57%	476 984	8 243 016
Stadshypotek	2015-12-30	2,37%	27 032	8 699 726
Stadshypotek	2016-12-30	2,73%	27 032	8 699 726
Stadshypotek	2017-12-30	3,02%	27 032	8 699 726
Stadshypotek	2018-12-30	3,32%	27 032	8 699 726
			<u>585 112</u>	<u>43 041 920</u>

Not 10	Byggnadskreditiv	2014-12-31	2013-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	0	160 000 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	121 190	157 446
	Upplupna räntekostnader	165 875	0
	Uppvärmning	33 398	0
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	38 900	0
	Övriga upplupna kostnader	74 738	0
		<u>434 101</u>	<u>157 446</u>


Stockholm den 30 mars 2015

Brf Grafikern


Eva Bondelid Ager


Lina Karlsson



Gabriel Falkenberg


Niklas Förberg


Rikard Norling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2015.

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 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

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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grafikern 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

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 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 10 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor