

Brf Gräddhyllan  
Domarvägen 20 BV  
141 62 HUDDINGE

# Årsredovisning

för

## Brf Gräddhyllan

769619-2827

Räkenskapsåret

2012

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Gräddhyllan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-09 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-09 hos Bolagsverket.

Brf Gräddhyllan förvärvade fastigheten den 20 februari 2009.

### **Fastighetsbeteckning Förvärvad Kommun**

Sekreteraren 6            2009            Huddinge

Fastigheten är försäkrad av Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### **Byggnadsår**

Fastigheten byggdes 1950/51, Värdeår är 1980.

### **Lägenheter och lokaler**

Bostäder 106 st	6386 kvm
Lokaler 8 st	675 kvm
Totalt	7061 kvm

Föreningen upplåter 15 stycken hyresrätter, 91 bostadsrätter, 8 lokaler samt 59 parkeringsplatser.

### **Byggnadens tekniska status**

Under 2004/2005 renoverades byggnaderna utvändigt med nya beläggningar på tak, balkonger och fasadputs mm. Invändigt har lägenheterna fått nya VA och elinstallationer, kök- och badrumsinredningar.

### **Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen har under 2012 skötts av Nytorget fastigheter AB. Den ekonomiska förvaltningen har under 2012 skötts av AB Restate, som tidigare hette Brolin ombildning och förvaltning AB.

### **Övrig förvaltning**

Snöröjning, gräsklippning samt sandsopning har skötts av Celviki AB.

Avropsavtal gällande skottning av taken har gjorts med Androws Plåtslageri AB, som nu heter Fastighetsexperterna.

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter är 91 stycken.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar och betalas av köpare.

Medlemmarna skall betala hushållsel och tillägg till hemförsäkring, ett s.k. bostadsrättstillägg.

### **Styrelsen**

Styrelsen har följande sammanfattning:

Sahlin Pauline, Ordförande

Ghaderi Nishteman, Kassör

Berglund Emilia, Sekreterare och Webbansvarig

Andersson Christer, Fastighetsansvarig

Arvhammar Joakim, Fastighetsansvarig

Fransson Monica, ledamot

Holmberg Eva, ledamot

Koniakowski Maria, suppleant

Fjellman Johan, suppleant

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett möte tillsammans med Brf Justeringsmannens styrelse. Styrelsen har även haft ett informationsmöte gällande den avgiftshöjning som gjordes till årsskiftet.

### **Revisor**

Per Gustafsson på KPMG.

### **Valberedning**

Valberedningen skulle bestå av Elisabeth Lythell samt eventuellt ytterligare en person. Elisabeth fick förhinder och kan därför inte fortsätta uppdraget. Föreningen står därmed utan valberedning ytterligare ett år.

### **Stämmor**

Ordinarie, 2009-04-21

Ordinarie, 2010-06-21

Ordinarie, 2011-06-09

Extra 2011-09-29

Ordinarie, 2012-05-23

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Två hyresrätter har under år 2012 upplåtits som bostadsrätt. Båda såldes med hjälp av Skandiamäklarna. En av lägenheterna har delvis renoverats inför försäljningen.

Intäkter från försäljning av hyresrätter går av redovisningstekniska skäl inte via resultaträkningen utan direkt in under bundet eget kapital. Vid en ekonomisk analys av föreningen ska man därmed också ta hänsyn till den allt större posten "Upplåtelseavgifter" som är föreningens inflöde utöver inbetalda insatser.

Vi hade ca 3 miljoner kronor på vårt sparkonto i början av 2012 där en del av pengarna skulle gå till renovering av tvättstugorna och resterande skulle vi amortera av föreningens rörliga lån.

Tvättstuge renoveringen gick på 817 279 kronor.

P

Totalt sparränta för 2012 blev 43 747,56 kronor.

Amortering av föreningens rörliga lån har skett med 1 507 408 kronor under 2012.

Vi har idag fyra lån på fastigheten:

5 947 654	Fast ränta	3,65% t.o.m.	2015-12-04
12 750 000	Fast ränta	3,51% t.o.m.	2013-01-10
10 000 000	Fast ränta	4,16% t.o.m.	2014-11-05
1 242 592	rörlig ränta	2,99% t.o.m.	2013-01-14

Föreningens totala lån är på 29 940 246 kronor. Föreningen har under åren 2009 - 2012 amorterat totalt 16 miljoner kronor.

Styrelsen har under året påbörjat framtagandet av en uppdaterad flerårig ekonomisk plan och beslutade under hösten 2012 om en avgiftshöjning från 1 januari 2013 för att täcka ökade kostnader för bland annat uppvärmning och sophämtning men även för reparationer och underhåll. I samband med detta erbjöds medlemmarna att delta på ett informationsmöte.

Styrelsen beslutade tillsammans med Justeringsmannens styrelse att besöksparkeringen skulle bli betalparkering. Anledningen till beslutet var att parkeringsplatserna ofta var upptagna av företagsbilar, samt att en närliggande besöksparkering hade börjat ta betalt, vilket medförde att vår parkering blev upptagen av boenden i närområdet.

En hyreslägenhet fick en fuktskada som åtgärdades av Nytorget.

Reparation har skett av takrasskydd samt omläggning av takpannor som ramlat ner vid snöskottning. Styrelsen lämnade uppdraget till Fastighetsexperterna.

Alla tre tvättstugorna renoverades under första delen av 2012, uppdraget utfördes av Titania.

Igensättning av avloppsrör som finns en trappa ner från entréerna har gjorts. På några ställen låg rören öppna och det var en glipa mellan grunden och gruset, där råttorna fritt kunde ta sig fram. Detta har i vissa portar gjort att det ibland blev en obehaglig lukt. Uppdraget utfördes av Nytorget.

De flesta av fönstren på tredje våningen har visat sig vara fuktskadade. Detta beror på felmontering av fönsterbleck. Köpavtalet med Hüge friskriver dem från ansvar gällande detta och föreningen får därför stå för kostnaderna. Uppdraget har utförts av entreprenör från Nytorget. Efter besiktning visade det sig att vissa fönster måste åtgärdas ytterligare.

Under våren 2012 fylldes det på mer sand i lekplatsen och i sandlådan.  
Vår och höststädning har utförts under året.  
Nya buskar har planterats i rabatten vid port 2-4.

Skyltar med namnet "Brf Gräddhyllan" har satts upp på fasaden och skyltar med "rastning av hund förbjuden" har satts upp på området.

### Planerade arbeten under 2013

Styrelsen kommer under 2013 att ta fram en 30-årig underhållsplan för att mer långsiktigt kunna planera och budgetera framtida underhåll och reparation av fastigheten. Baserat på denna underhållsplan kommer föreningen sedan att kunna anpassa avsättningen till reparationsfonden till verkliga kostnader istället för som tidigare en schablon.

Vid slamsugning av dagvattenbrunnarna upptäcktes att någon/några brunnar var i mycket dåligt skick och är i behov av renovering. Det behöver åtgärdas under våren/sommaren 2013.

Styrelsen planerar att renovera en av hyreslägenheterna under 2013.

Med anledning av att flera boenden har uttryckt missnöje med trappstädningen har styrelsen bytt städbolag från Kajsas städ till NSF Städ. NSF städ påbörjade sitt uppdrag i början av år 2013.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	435	378	407
Lån/kvm totalyta	4 261	4 458	4 744
Elkostnad/kvm totalyta	38	44	41
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	14
Värmekostnad/kvm totalyta	145	156	136

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 461 836
årets förlust	-790 415
	<b>-2 252 251</b>
behandlas så att	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	167 775
i ny räkning överföres	-2 420 026
	<b>-2 252 251</b>

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

10

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
Rörelsens intäkter	1	4 051 120	4 108 871
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	2	-591 820	-421 455
Reparationer	3	-418 319	-115 323
Periodiskt underhåll	4	-29 169	-121 223
Taxebudna kostnader och uppvärmning	5	-1 759 083	-1 885 788
Övriga driftskostnader	6	-119 532	-111 735
Fastighetsskatt	7	-183 940	-177 262
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-309 222	-288 080
Styrelsekostnader	9	-151 133	-143 248
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-169 031	-128 167
		<b>-3 731 249</b>	<b>-3 392 281</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>319 871</b>	<b>716 590</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	48 433	50 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 158 719	-1 237 753
		<b>-1 110 286</b>	<b>-1 187 172</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-790 415</b>	<b>-470 582</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-790 415</b>	<b>-470 582</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-790 415</b>	<b>-470 582</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	96 458 094	96 563 695
Styrelserum	14	108 724	117 088
Poolområde	15	65 748	71 042
Värmeuttag	16	87 417	92 881
Tvättstuga	17	776 415	0
Pågående arbeten		62 500	0
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 444	6 888
		<b>97 562 342</b>	<b>96 851 594</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>97 562 342</b>	<b>96 851 594</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	19	115 997	180 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	35 637	36 766
		<b>151 634</b>	<b>216 860</b>
<i>Kassa och bank</i>	21	3 298 929	3 625 584
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 450 563</b>	<b>3 842 444</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 012 905</b>	<b>100 694 038</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		65 672 571	64 471 131
Upplåtelseavgifter		5 831 728	4 297 668
Föreningens reparationsfond		436 539	268 764
		<b>71 940 838</b>	<b>69 037 563</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 461 836	-823 479
Årets resultat		-790 415	-470 582
		<b>-2 252 251</b>	<b>-1 294 061</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 688 587</b>	<b>67 743 502</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	29 940 246	31 478 454
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	24	371 620	296 252
Skatteskulder	25	361 202	351 874
Övriga kortfristiga skulder	26	3 254	120 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	647 996	703 646
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 384 072</b>	<b>1 472 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 012 905</b>	<b>100 694 038</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		42 500 000	42 500 000
		<b>42 500 000</b>	<b>42 500 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar enligt plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader:	
2009-2010	Byggnaden skrevs av med 0,1%.
Från och med 2011	Byggnaden skrivs av progressivt under 100 år med ett restvärde på 85 % av anskaffningsvärdet.
Styrelserum:	Styrelserummet skrivs av med 5%.
Poolområde:	Poolområdet skrivs av med 5%.
Värmeuttag:	Värmeuttaget skrivs av med 5%.
Inventarier:	Inventarierna skrivs av med 20%.
Tvättstuga	Tvättstuga skrivs av med 5 %

## Noter

### Not 1 Rörelseintäkter

	2012	2011
<b>Rörelseintäkter</b>		
Bortfall årsavgift	-1 579	-1 084
Hyror bostäder	1 003 867	1 099 598
Hyror lokaler momspl	345 689	84 233
Årsavgifter	2 347 349	2 308 349
Hyror p-platser	129 654	124 921
Hyror förråd	43 230	102 994
Hysesbortfall bostäder	-10 614	-11 984
Hysesbortfall p-plats	-603	-6 037
Debiterad indrivning	7 200	1 310
Köavgift Hyresbostäder	1 600	0
Försäkringsersättningar	16 700	0
Q-Park	1 122	0
Övriga intäkter	5 745	0
Öresutjämning	-143	-53
Hyror lokaler	144 917	394 237
Intäkt överlåt/pantsättn	16 986	12 388
	<b>4 051 120</b>	<b>4 108 872</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel entrepr	-75 521	-67 566
Fastighetssköts enl beställning	-413 586	-129 953
Fastighetssk gård enl beställning	0	-48 750
Städning entreprenad	-85 896	-106 195
Städning enl beställning	0	-1 250
Obl besiktningkostnader	0	-16 260
Bevakning	0	-1 500
Gård	-13 303	-35 998
Förbrukningsmateriel	-3 514	-2 733
Fordonskostnader	0	-11 250
	<b>-591 820</b>	<b>-421 455</b>

### Not 3 Reparationer

	2012	2011
Byggnad	-37 013	-36 525
Lokaler	0	-200
Gem utrymmen	-754	-9 694
Portar	-4 587	-1 175
Lås	0	-10 914
Tvättstuga	-1 413	-13 710
Trapphus	0	-12 908
VVS	0	-2 152
Tele/TV/porttelefon	-1 181	-296
Tak	-148 352	-27 749
Lägenheter	-79 998	0
Fönster	-57 554	0
Gård	-62 800	0
Utemiljö	-667	0
Försäkringsskador	-24 000	0
	<b>-418 319</b>	<b>-115 323</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2012	2011
Byggnad	0	-13 200
Hyseslägenhet	0	-15 984
Gemensamma utrymmen	0	-66 875
Trapphus	0	-25 164
Tak	-27 535	0
Fönster	-1 634	0
	<b>-29 169</b>	<b>-121 223</b>

### Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2012	2011
Elkostnad	-265 699	-310 790
Värme kostnader	-1 132 298	-1 211 483
Sophämtning	-127 879	-114 740
Snöröjning	-233 207	-248 775
	<b>-1 759 083</b>	<b>-1 885 788</b>

**Not 6 Riskkostnader avgälder och övrigt**

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	-48 836	-47 422
Kabel-TV	-70 696	-64 313
	<b>-119 532</b>	<b>-111 735</b>

**Not 7 Fastighetsskatt**

	2012	2011
Fastighetsskatt	-183 940	-177 262
	<b>-183 940</b>	<b>-177 262</b>

**Not 8 Förvaltningskostnader**

	2012	2011
Datakommunikation	-8 375	-11 634
Förvaltningskostnader	-34 461	-28 946
Revisionsarvoden-extern	-21 875	-18 563
Medlems-/styrelsemöten	-1 020	-8 373
Styrelsemöten	-114	-2 877
Arvode Ekon Förv avtal	-104 088	-100 000
Administration	-59 208	-16 672
Konsultkostnader	-8 637	-93 650
Teknisk förvaltn enl beställning	-8 588	0
Juridiska kostnader	-14 925	0
Påminnelse/ Kravavgift	-385	0
Korttidsinventarier	-26 782	0
Föreningsavgift	-4 356	-7 365
Föreningsavgift ej avdrag	-2 978	0
Kontorsmaterial	-3 525	0
Trycksaker	-2 089	0
Avg juridiska åtgärder	-300	0
Föreningsstämma	-500	0
Trivselkostnader	-6 043	0
Övr förvaltningskostnader	-974	0
	<b>-309 223</b>	<b>-288 080</b>

**Not 9 Styrelsekostnader**

	2012	2011
Styrelsearvode	-115 000	-109 000
Arbetsgivaravgifter	-36 133	-34 248
	<b>-151 133</b>	<b>-143 248</b>

### Not 10 Avskrivningar enligt plan

	2012	2011
Avskrivning Byggnad	-105 601	-105 601
Avskrivning Styrelserum	-8 364	-8 364
Avskrivning Värmeuttag	-5 464	-5 464
Avskrivning Inventarier	-3 444	-3 444
Avskrivning Poolområde	-5 294	-5 294
Avskrivning tvättstuga	-40 864	0
	<b>-169 031</b>	<b>-128 167</b>

### Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter från kortfristig placering	43 808	50 077
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	4 483	504
Övriga ränteintäkter	142	0
	<b>48 433</b>	<b>50 581</b>

### Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Låneräntor	-1 157 588	-1 234 213
Kostnadsräntor skattekonto	-112	-3 540
Övriga finansiella kostnader	-733	0
Övriga kostnadsräntor	-286	0
	<b>-1 158 719</b>	<b>-1 237 753</b>

### Not 13 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 706 450	97 706 450
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 706 450</b>	<b>97 706 450</b>
Ingående avskrivningar	-1 142 755	-1 037 154
Årets avskrivningar	-105 601	-105 601
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 248 356</b>	<b>-1 142 755</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 458 094</b>	<b>96 563 695</b>
Taxeringsvärden byggnader	41 115 000	41 115 000
Taxeringsvärden mark	14 810 000	14 810 000
	<b>55 925 000</b>	<b>55 925 000</b>

#### Not 14 Styrelserum

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 270	167 270
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>167 270</b>	<b>167 270</b>
Ingående avskrivningar	-50 182	-41 818
Årets avskrivningar	-8 364	-8 364
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 546</b>	<b>-50 182</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 724</b>	<b>117 088</b>

#### Not 15 Poolområde

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 875	105 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 875</b>	<b>105 875</b>
Ingående avskrivningar	-34 833	-29 539
Årets avskrivningar	-5 294	-5 294
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 127</b>	<b>-34 833</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 748</b>	<b>71 042</b>

#### Not 16 Värmeuttag

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 273	109 273
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 273</b>	<b>109 273</b>
Ingående avskrivningar	-16 392	-10 928
Årets avskrivningar	-5 464	-5 464
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 856</b>	<b>-16 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 417</b>	<b>92 881</b>

9

**Not 17 Tvättstuga**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	817 279	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>817 279</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-40 864	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 864</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>776 415</b>	<b>0</b>

**Not 18 Inventarier, verktyg och installationer**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 220	17 220
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 220</b>	<b>17 220</b>
Ingående avskrivningar	-10 332	-6 888
Årets avskrivningar	-3 444	-3 444
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 776</b>	<b>-10 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 444</b>	<b>6 888</b>

**Not 19 Övriga fordringar**

	2012-12-31	2011-12-31
Avgifter och hyror avräkn	57 043	0
Momsfordran	58 954	0
Övr kortfrist fordr	0	5 465
Avräkn skatter o avgifter (se även not 25)	0	174 629
	<b>115 997</b>	<b>180 094</b>

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda kostnader	33 067	36 766
Övriga upplupna intäkter	2 570	0
	<b>35 637</b>	<b>36 766</b>

**Not 21 Likvida medel**

	2012-12-31	2011-12-31
Handkassa	0	2 127
Swedbank 832799049517015	1 400 938	1 569 342
Swedbank 832799049517031	0	74
SEB Enkla 53643415354	507	446
SBAB Plac 92520846666	1 893 359	2 049 612
Övrigt bankkonto	4 125	3 984
	<b>3 298 929</b>	<b>3 625 585</b>

**Not 22 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 471 131	4 297 668	268 764	-823 479	-470 582
Ökning i år	1 201 440	1 534 060	167 775		
Disposition av föregående års resultat:				-470 582	470 582
Avsättning till yttre fond				-167 775	
Årets resultat					-790 415
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 672 571</b>	<b>5 831 728</b>	<b>436 539</b>	<b>-1 461 836</b>	<b>-790 415</b>

**Not 23 Skulder till kreditinstitut**

	2012-12-31	2011-12-31
SBAB 19541622	0	31 478 454
SBAB 19545512	10 000 000	-2 750 000
SBAB 21775401	1 242 592	2 750 000
SBAB 19545482	12 750 000	0
SBAB 19541622	5 947 654	0
	<b>29 940 246</b>	<b>31 478 454</b>

**Not 24 Leverantörsskulder**

	2012-12-31	2011-12-31
Leverantörsskulder	371 620	296 252
	<b>371 620</b>	<b>296 252</b>



**Not 25 Skatteskulder**

	2012-12-31	2011-12-31
Skatteskulder	361 202	353 843
Deb kvarstående skatt	0	-1 969
	<b>361 202</b>	<b>351 874</b>

**Not 26 Övriga kortfristiga skulder**

	2012-12-31	2011-12-31
Redovisningskonto moms	0	22 750
Övriga kortfrist skulder	3 159	97 560
Avräkn skatter o avgifter (se not 16 för föregående år)	95	0
	<b>3 254</b>	<b>120 310</b>

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna arvoden	109 000	109 000
Uppl lagst sociala avgifter	34 249	34 248
Uppl.räntekostnader	5 967	17 686
Övr upplupna kostnader	220 016	317 383
Förutbet. hyror/avgifter	258 143	225 343
Restbelopp avg och hyror	0	-13
Beräkn Revisionsarvode	20 000	0
Upplupna kostnader	623	0
	<b>647 998</b>	<b>703 647</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 12/6 2013



Pauline Sahlin

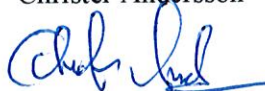


Nishteman Ghaderi

Emilia Berglund



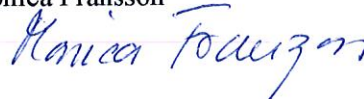
Christer Andersson





Joakim Arvhammar

Monica Fransson





Eva Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-06-12



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan, org. nr 769619-2827

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan 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.

#### 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Gräddhyllans finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat 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 Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan 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 Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 mitt uttalande.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 12 juni 2013



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor