

Årsredovisning för
Brf. Gräddhyllan
769619-2827

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Gräddhyllan, 769619-2827 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2008-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-09 hos Bolagsverket.

Brf Gräddhyllan förvärvade fastigheten den 20 februari 2009.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

	Funktion	Utsedd av
Ordinarie ledamöter		Stämman
Emilia Berglund	Ordförande	Stämman
Maria Koniakowski	Ledamot, ekonomi	Stämman
Monika Fransson	Ledamot, ekonomi	Stämman
Joakim Arvhammar	Fastighetsansvarig	Stämman
Eva Holmberg	Ledamot	Stämman
Johan Fjellman	Ledamot	Stämman

	Funktion	Utsedd av
Styrelsesuppleant		Stämman
Stefan Gideon	Suppleant	Stämman
Ann Charlotte Pettersson	Suppleant	Stämman
Alice Johansson	Suppleant	Stämman

Valberedning

Föreningen står utan valberedning

	Funktion	Utsedd av
Ordinarie revisorer		Stämman
Per Gustafsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Styrelsen har hållit 16 protokollförda styrelsesammanträden, samt två möten tillsammans med Driftia angående vår tekniska förvaltning. Styrelsen har även bjudit in medlemmarna till vårstädning samt höststädning och adventsfika.

Stämmor

Ordinarie, 2009-04-21
Ordinarie, 2010-06-21
Ordinarie, 2011-06-09
Extra föreningsstämma, 2011-09-29
Ordinarie, 2012-05-23
Ordinarie, 2013-06-12
Ordinarie, 2014-05-14

Firmateckning

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

Fastighetens uppgifter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Huddinge Sekreteraren 6 i Huddinge kommun med uppförda byggnader i 3 våningar med 106 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1950/51 Fastighetens adress är Dommarvägen 2-20.

Byggnadens tekniska status

Under år 2004 och år 2005 renoverades byggnaden utvändigt med nya beläggningar på tak, balkonger och fasadputs mm. Invändigt har lägenheterna fått nya VA och elinstallationer. Samt ny badrumsinredning.

Lägenhetsfördelning:

	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK
Antal rum				
Antal lägenheter	23 st	49 st	30 st	4 st

Lokaler och parkeringsplatser:

Typ	Lokaler	Parkeringsplatser
Antal	8 st	61 st

Till parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens styrelse.

Total bostadsarea:	6386 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	92 st
Antal hyresrättslägenheter:	14 st
Antal lokaler	8 st
Årets taxeringsvärde:	79 475 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	79 475 000 kr

Överlåtelse

Det har skett 14 överlåtelse under året samt 1 upplåtelse.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 92 stycken.

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Medlemmar ska betala hushållsel, hemförsäkring och tillägg till hemförsäkringen, ett sk bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Nytorgets Fastigheter skötte vår tekniska förvaltning under större delen av 2014. Efter att ha tagit in olika offerter tecknade styrelsen ett nytt avtal med Driftia att från månadsskiftet november/december 2014 sköta den tekniska förvaltningen hos föreningen. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Restate AB.

p

Övrig förvaltning

NSF Städ AB sköter städningen av våra trapphus.

Snöröjning, gräsklippning samt sopning av sand har skötts av Celviki AB.

Vi har avtal med Q-park gällande vår parkeringsautomat som under 2014 genererade intäkter på 34 086 kronor till föreningen.

SRV har enligt avtal hand om vår sophämtning.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 195 925 kr samt planerat underhåll för 42 305 kr.

Verksamhet, ekonomi och utveckling

Allmänt:

En hyresrätt uppläts som bostadsrätt i slutet av 2013 men redovisas först vid tillträdet 2014 i redovisningen enligt direktiv från revisorerna. Den såldes för 1 390 000 kronor med hjälp av Skandiamäklarna AB.

Intäkter från försäljning av hyresrätter går av redovisningstekniska skäl inte via resultaträkningen utan direkt in under bundet eget kapital.

Vid en ekonomisk analys av föreningens resultat ska man därmed också ta hänsyn till den allt större posten upplåtelseavgifter som egentligen också är en del av föreningens vinst att ställa i relation till balanserade förlust.

Räntor:

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 2,91 %.

Vi har per 2014-12-31 408 782 kronor på vårt sparkonto. Total sparränta för 2014 är 5 411 kronor. Amortering av föreningens lån har skett med 1 318 167 kronor under 2014.

Vi har idag tre lån på fastigheten:

Lån	Belopp	Fast/rörlig ränta	Ränta i %	t.o.m
SBAB 1954 1622	5 878 202	fast ränta	3,65 %	2015-12-04
SBAB 1954 5482	10 853 687	rörlig ränta	2,49 %	2024-11-13
SBAB 1954 5512	10 000 000	fast ränta	2,94 %	2024-09-13

Årets verksamhet:

Föreningens totala lån är på 26 731 889 kronor. Föreningens totala lån 2009 var 38 500 000 kr.

En underhållsplan togs fram 2013, gällande åren 2013-2042. Baserat på denna underhållsplan är avsättningarna till reparationsfonden anpassade till de planerade underhållskostnaderna framöver.

HSB Omsorg sade upp sitt avtal hos oss och flyttade ut ur lokalen under de första månaderna av 2014 samtidigt som de betalade hyra enligt avtalet till och med november 2014. Ett nytt avtal skrevs i slutet av året och lokalen hyrs för närvarande ut till en personlig tränare. Samtliga lokaler är uthyrda.

Under HUGE fastigheters stora renovering år 2002, blev en del av plåtarbetet inte riktigt utfört. Det hade åtminstone i en lägenhet trängt in fukt i springan mellan träkarm och takplåt. Under våren 2014 fick Restate AB i uppdrag att ta fram offerter för renovering av samtliga burspråk och under december månad renoverades samtliga burspråk av Stockholm Södra Bygg AB.

Parkeringsplatserna runt om fastigheten har renoverats. På flera ställen har det fällts träd, och på parkeringen bakom port 2 och 4 har ny markduk och nytt grus lagts ut. Samtidigt skapade man en

ytterligare ny parkeringsplats för uthyrning. Röjning av sly har även gjorts.

På gården har asfaltering skett av diverse smågropar och ytor. Likaså har källartrapporna i våra portar renoverats och fått ny puts. Träd har tagits bort och döda grenar har avlägsnats. Buskar har tagits bort intill sophuset och det har fyllt på med jord.

En ny belysning på gården med nya moderna energisnåla lampor har placerats ut. Då gården upplevdes som väldigt mörk av våra medlemmar i samband med att det ofta var problem med jordfelsbrytare och släckt belysning, fick Cellviki i uppdrag att se över belysningen på vår gård. I november/december 2014 sattes det upp några nya lyktstolpar och samtliga lampor byttes till nya, moderna och energisnåla. Även portarna fick ny belysning med nya lampor samt nya portsiffror.

Slamsugning av samtliga brunnar är utfört. Samt justering av markbrunnar på baksidan.

Nya papperskorgar med lock är sedan tidigare inköpta tillsammans med Brf Justeringsmannen och kommer att monteras upp under våren 2015.

En omfattande förrådsinventering har utförts och en del förråd har tömts. Förråden får successivt ny märkning och samtliga medlemmar ska ha ett vindsförråd, ett källarförråd och ett så kallat matkällarförråd.

Likaså har en inventering av aptus droppar hos våra medlemmar, hyresgäster och övriga förvaltare gjorts. Detta för att i möjligaste mån kunna spärra de droppar som varken är aktiva eller som hamnat hos obehöriga.

Planerat framtida underhåll:

Ventilationen i våra lägenheter behöver ses över. En så kallad OVK, obligatorisk ventilationsbesiktningskontroll kommer att genomföras och har diskuterats med Driftia. En sådan ska genomföras vart sjätte år.

Styrelsen ska tillsammans med Driftia se över lamporna inne i trapphusen och ev nya anslagstavlor.

Offerter tas in på modernare porttelefoner, d.v.s. till våra aptus droppar.

Samtliga fönsterbleck behöver skrapas och målas om på ett korrekt sätt.

Driftia har fått i uppdrag av styrelsen att se över våra element. Då flera medlemmar upplever olika problem med dem.

Våra entrédörrar behöver bland annat tätas, och åtgärder kommer att ses över av styrelsen i samband med vår tekniska förvaltning.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	411	482	435	378
Lån/kvm totalyta	4189	3984	4261	4458
Elkostnad/kvm totalyta	41	37	38	44
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	16	16	16
Värmekostnad/kvm totalyta	164	154	145	156

Årets resultat:

Föreningens resultat för året visar ett minus på 527 352 kr. Detta beror till stor del på förändrade regler för avskrivningar. Årets resultat exklusive avskrivningar är plus 497 148 kr.

Väsentliga händelser efter verksamhetens slut

Inga väsentliga händelser, utöver ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3. Införandet av den/de nya rekommendationen/erna har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och har haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 757 779
årets resultat	-527 352
Totalt	-3 285 131
disponeras för	
avsättning till yttre fond	251 000
balanseras i ny räkning	-3 536 131
Summa	-3 285 131

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelsens intäkter	1	4 291 786	4 289 917
Övriga rörelseintäkter		34 086	24 140
		<u>4 325 872</u>	<u>4 314 057</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-386 346	-685 493
Reparationer	3	-195 925	-77 877
Underhåll	4	-79 930	-114 394
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 543 659	-1 594 975
Övriga driftskostnader	6	-117 143	-109 891
Fastighetsskatt	7	-183 752	-183 010
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-328 346	-353 752
Personalkostnader	9	-152 583	-143 248
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 024 500	-169 031
Rörelseresultat		<u>313 688</u>	<u>882 386</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	6 170	2 277
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-847 210	-971 416
Resultat efter finansiella poster		<u>-527 352</u>	<u>-86 753</u>
Resultat före skatt		<u>-527 352</u>	<u>-86 753</u>
Årets resultat		<u>-527 352</u>	<u>-86 753</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	97 099 082	97 330 811
Inventarier, verktyg och installationer	13	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		469 113	-
		97 568 195	97 330 811
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		97 568 195	97 330 811
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	161 866	74 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	77 725	40 150
<i>Kassa och bank</i>		1 334 249	1 715 208
SUMMA TILLGÅNGAR		99 142 035	99 161 048

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		66 190 011	65 672 571
Upplåtelseavgifter		6 704 288	5 831 728
Fond för yttre underhåll		855 314	604 314
		<u>73 749 613</u>	<u>72 108 613</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 757 779	-2 420 026
Årets resultat		-527 352	-86 753
		<u>-3 285 131</u>	<u>-2 506 779</u>
Summa eget kapital		<u>70 464 482</u>	<u>69 601 834</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		891 075	265 831
Skatteskulder	18	366 762	366 950
Övriga kortfristiga skulder		23 102	228 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	643 526	647 384
		<u>1 924 465</u>	<u>1 508 358</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	26 731 889	28 050 056
Övriga långfristiga skulder		21 200	-
		<u>26 753 089</u>	<u>28 050 056</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>99 142 036</u>	<u>99 160 248</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>42 500 000</u>	<u>42 500 000</u>
Summa	42 500 000	42 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

10

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-527 352
Avskrivningar	1 024 500
	497 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-125 363
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	416 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	787 893
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 261 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 261 884
Finansieringsverksamheten	
Upplåtna lägenheter	1 390 000
Amortering av låneskulder	-1 318 167
Inbetalt hyresdeposition	21 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	93 033
Årets kassaflöde	-380 958
Likvida medel vid årets början	1 715 207
Likvida medel vid årets slut	1 334 249

Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stammar: 50 år
El: 40 år
Fasad: 40 år
Fönster: 40 år
Tak: 40 år
Ventilation: 20 år
Övrig stomme: 200 år

Avsättning till föreningens yttre fond görs för kostnader enligt föreningens underhållsplan med 251 000 kr per år.

P

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	2 622 108	2 601 264
Bortfall årsavgifter	-1 065	-
Hyror bostäder	945 693	977 476
Hyror lokaler momspliktiga	328 062	338 638
Hyror lokaler	157 986	151 535
Hyror parkeringsplatser	163 200	161 500
Hyror förråd	53 317	44 278
Hysesbortfall lokaler	-10 800	-1 123
Hysesbortfall p-platser	-226	-1 258
Hysesbortfall egen lokal	-12	-2
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	30 207	13 728
Debiterad indrivning	3 280	2 670
Öresutjämning	-128	-106
Övriga intäktskorrigeringar	-	-11
Parkeringsavgifter Q-Park	34 086	24 140
Övriga intäkter	164	1 328
Summa	4 325 872	4 314 057

Not 2 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	114 115	76 861
Fastighetsskötsel enligt beställning	29 452	382 427
Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 376	-
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	61 888	-
Städning enligt avtal	65 988	61 927
Städning enligt beställning	4 395	4 493
Besiktningskostnader	5 000	4 035
Bevakning	-	1 498
Snöröjning inklusive sandning	86 269	101 874
Parkeringskostnader	250	-
Gård	9 613	51 764
Förbrukningsmaterial	-	614
Summa	386 346	685 493

P

Not 3 Reparationer

Reparationer	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Reparation hyresrätt	37 280	18 502
Lokaler	9 530	-
Gemensamma utrymmen	22 281	2 211
Portar	2 116	-
Lås	17 695	4 485
Tvättstuga	4 452	937
Soprum	2 156	-
Källare	-	430
VVS	27 007	2 563
Elinstallationer	22 756	-
Tele/TV/porttelefon	592	296
Tak	-	50 324
Fönster	23 551	-
Balkonger	2 284	-
Gård	19 843	-
Utemiljö	499	-
Kompost	-	1 484
Vattenskada	3 000	-
Skadegörelse	883	-
Övriga reparationer	-	-3 355
Summa	195 925	77 877

Not 4 Underhåll

Underhåll	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyreslägenhet	19 598	-
Gemensamma utrymmen	8 832	-
Tak	51 500	6 875
Fönster	-	107 519
Summa	79 930	114 394

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnader	262 821	263 462
Värmekostnader	1 048 774	1 085 015
Vattenkostnader	83 666	109 942
Sophämtning	29 232	102 039
Grovsopor	119 166	34 517
Summa	1 543 659	1 594 975

r

Not 6 Övriga driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	46 511	46 532
Kabel-TV	70 632	63 359
Summa	117 143	109 891

Not 7 Fastighetsskatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	183 752	183 010
Summa	183 752	183 010

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	16 612	-
Förbrukningsmaterial	11 739	4 591
Annonsering	-	880
Påminnelser och krav	1 992	-
Överlåtelseavgifter	15 263	4 172
Pantsättningsavgifter	22 553	5 006
P-platsbyten	8 881	2 225
Kontorsmaterial	10 721	2 079
Trycksaker	2 370	-
Telekommunikation	50	296
Datakommunikation	8 748	16 602
Porto	1 972	582
Revisionsarvode	4 950	43 842
Medlems- och styrelsemöten	9 126	5 594
Föreningsstämma	500	-
Trivselkostnader	-	-623
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	103 877	104 275
Ekonomisk förvaltning enligt beställning	-	6 665
Teknisk förvaltning enligt beställning	34 180	48 836
Juridiska kostnader	48 925	3 750
Förvaltningskostnader övrigt	-	10 889
Påminnelser / Kravagift	-	3 275
Administration	270	1 418
Korttidsinventarier	-	14 306
Övriga förvaltningskostnader	11 952	3 887
Konsultkostnader	-	58 000
Bankavgifter	4 569	4 389
Övriga externa tjänster	800	900
Föreningsavgifter	7 035	6 467
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-	620
Övriga externa kostnader	1 262	-
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-	830
Summa	328 347	353 753

Not 9 Personalkostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	109 000	109 000
Arbetsgivaravgifter	34 008	34 248
Utbildning	9 575	-
Summa	152 583	143 248

Not 10 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter		
Ränteintäkter	-5 412	-3 060
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	-836	-914
Intäktsränta skattekonto	78	1 697
Summa	-6 170	-2 277

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, långfristiga skulder	845 004	969 561
Räntekostnad, kortfristiga skulder	-	1 800
Kostnadsräntor skattekonto	2 206	-
Övriga finansiella kostnader	-	55
Summa	847 210	971 416

Not 12 Byggnader och mark

Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader och mark	97 706 450	97 706 450
-Styrelserum	167 270	167 270
-Poolområde	105 875	105 875
-Värmeuttag	109 273	109 273
-Tvättstugan	817 279	817 279
Nyanskaffningar		
-Utebelysning	237 979	-
-Fasadarbeten	160 101	-
-Utemiljö	394 691	
	<u>99 698 918</u>	<u>98 906 147</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 575 336	-1 248 356
-Årets avskrivning enligt plan	-1 024 500	-105 601
-Avskrivning styrelserum		-66 910
-Avskrivning uteplats		-45 421
-Avskrivning värmeuttag		-27 320
-Avskrivning tvättstuga		-81 728
	<u>-2 599 836</u>	<u>-1 575 336</u>
Redovisat värde vid årets slut	97 099 082	97 330 811
	-	-

Not 13 Inventarier

Inventarier	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde:		
-Vid årets början	17 220	17 220
	<u>17 220</u>	<u>17 220</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 220	-13 776
-Årets avskrivningar enligt plan		-3 444
	<u>-17 220</u>	<u>-17 220</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skatter och avgifter	37 849	37 562
Övriga kortfristiga fordringar	124 017	37 317
Observationskont	-	-800
Summa	161 866	74 079

p

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader	67 318	40 150
Upplupna intäkter	10 407	-
Summa	77 725	40 150

Not 16 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	65 672 571	604 314	5 831 728	-2 420 026	-86 753
Upplåtna lägenheter	517 440		872 560		
Disposition av föregående års resultat				-86 753	86 753
Avsättning till yttre fond		251 000		-251 000	
Årets resultat					-527 352
Vid årets slut	66 190 011	855 314	6 704 288	-2 757 779	-527 352

Not 17 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-12-31	2013-12-31
SBAB 1954 5512	2,94	2024-09-13	10 000 000	10 000 000
SBAB 2177 5401	2,71	2014-11-05	-	1 229 212
SBAB 1954 5482	2,49	2024-11-13	10 853 687	10 903 753
SBAB 1954 1622	3,65	2015-12-04	5 878 202	5 914 307
SBAB	-	2014-12-31	-	2 784
Summa			26 731 889	28 050 056

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
	42 500 000	42 500 000

Not 18 Skatteskulder

Skatteskulder	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskatt 2013	183 010	366 950
Beräknad fastighetsskatt 2014	183 752	-
Summa	366 762	366 950

10

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvoden	109 000	109 000
Upplupna sociala avgifter	34 008	34 249
Upplupna räntekostnader	-	5 571
Förutbetalda hyror / avgifter	224 343	271 758
Beräknat förvaltningsarvode	-	26 119
Beräknat revisionsarvode	20 000	34 000
Övriga upplupna kostnader	256 175	166 687
Summa	643 526	647 384

Underskrifter

Stockholm den 20 maj 2015



Emilia Berglund



Maria Koniakowski



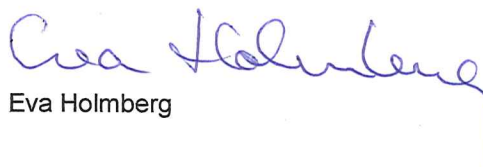
Joakim Arvhammar



Johan Fjellman



Monica Fransson



Eva Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2015



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gräddhyllan 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

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 Brf Gräddhyllans finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Brf Gräddhyllan 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

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 ersättningsskyldig mot föreningen.

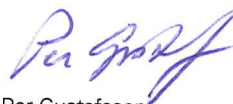
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 maj 2015



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor