

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
AF GRUBBENS

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen af Grubbens

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2010-02-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Dag Magnus Hans Agnvall	Ledamot
Mattias Rapaport	Ledamot
Eva Erika Rosenberg	Ledamot
Staffan Windrup	Ledamot
Anna Mariana Idh Vintermist	Ledamot

Marie Susanne Gustavsson	Suppleant
Henrik Marco Nowag	Suppleant
Holger Wallentin Staffansson	Suppleant
Anders Edvard Thermaenius	Suppleant
Mats Lennart Carlström	Revisor
Mats Anders Peter Häggbring	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dag Magnus Hans Agnvall, Mattias Rapaport och Holger Wallentin Staffansson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Carlström
Mats Häggbring

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Deloitte AB
Deloitte AB

Valberedning

Sofi Dinér
Tina Lundmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-14.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRUBBENS 4	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

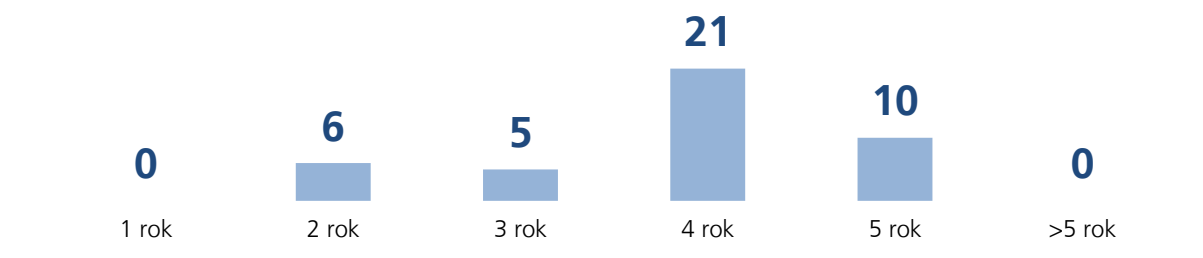
Fastigheterna bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 658 m², varav 4 658 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Samlingslokal Grubbens Valv

Kommentar

Föreningen äger en gemensamhetslokal i källaren hus 17 (Grubbensringen 30B). Lokalen är till för föreningens medlemmar.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2029.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt gruslager på gårdsplan framför hus 19 och 20	2014	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2014	Godkänd
Radonsanering Grubbenstorget 4, 10 och 14	2014 - 2015	
Utbyte av fogar på altanerna på hus 20,	2014	Upphandling av entreprenör genomförd av SBC december 2013
Åtgärdat putssläpp södra fasaden hus 16.	2014	Upphandling av entreprenör genomförd av SBC december 2013
Diverse mindre puts och lagningsarbeten inkluderande målning i mindre omfattning	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av entré till samlingslokalen	2015	
Fortsatt utbyte av fogar hus 20	2015	
Målning yttertak	2015	Bedömning av behovet kommer att göras av konsult anlitad av föreningen
Målning altan och balkongräcken	2016	
Hissar, översyn och eventuella underhållsåtgärder	2016	
Underhåll dörrar, fönster och entrépartier	2017	
Renovering tvättstuga	2020	
Målning yttertak	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Hissar	Hisspartner i Stockholm AB
Elskrot	SITA Sverige AB
Värme	Fortum
Trappstädning	Green Quality AB
Hissbesiktning	DEKRA AB
El avtal	Fortum
Banklån	SHB
Tomträttsavtal	Sthlm stad
Lås och nycklar	Kungslås AB
Revisor	Deloitte AB
Portlås och port telefoner	Kungslås AB
Snöröjning	Miljö & Trädgårdservice AB
Vatten	Stockhom Vatten AB
Tomträttsavtal	Stockholms Stad Markkontor
Hiss och porttelefon abonnemang	Teliasonera AB
Sophämtning	Sthlm Stad Trafikkontr Avd Avfall
Sotning	Ventilations & Sotningstjänst i Norden AB
Underhåll av altaner hus 18	Hagmans tak

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året upprättat en ny underhållsplan för kommande 15 år fram till 2029, som underlag för att planera periodiskt underhåll inom fastigheten. För att balansera dessa utgifter över finns en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen och långtidsbudgeten uppdateras årsvis. Därmed säkerställs att föreningen har tillräckligt kassaflöde och ekonomi för att möta planerat underhåll av fastigheten.

Som diskuterats relativt flitigt i media har Bokföringsnämnden uppmanat till en mycket striktare tolkning av avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar där en rak avskrivning på 100 - 150 år anges som riktlinje. För att erhålla godkänd revision enligt god redovisningssed kommer revisorer i största utsträckning att tillämpa denna tolkning. I samråd med vår revisor har därför Styrelsen beslutat att ändra vår avskrivningstakt till 150 år, dvs 0,667% per år vilket innebär en redovisningsmässig avskrivning på ca 798.323 kr per år. Det är viktigt att förstå att detta inte är en utgift. Detta belopp påverkar inte kassaflödet i föreningen utan är endast en redovisningsmässig post i våra räkenskaper. Följden blir dock att föreningen kommer visa förluster i resultaträkningen löpande trots att man har ett kassaflöde som balanserar väl över tid. När räkenskaperna skall bedömas är det alltså kassaflödet, dvs våra intäkter minus utgifter, som är avgörande. Denna effekt av den nya striktare tolkningen av Bokföringsnämnden drabbar många bostadsrättsföreningar och är fortsatt föremål för diskussion. Det är inte osannolikt att nya tolkningsändringar kan följa framöver för att bättre anpassa reglerna för bostadsrättsföreningar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

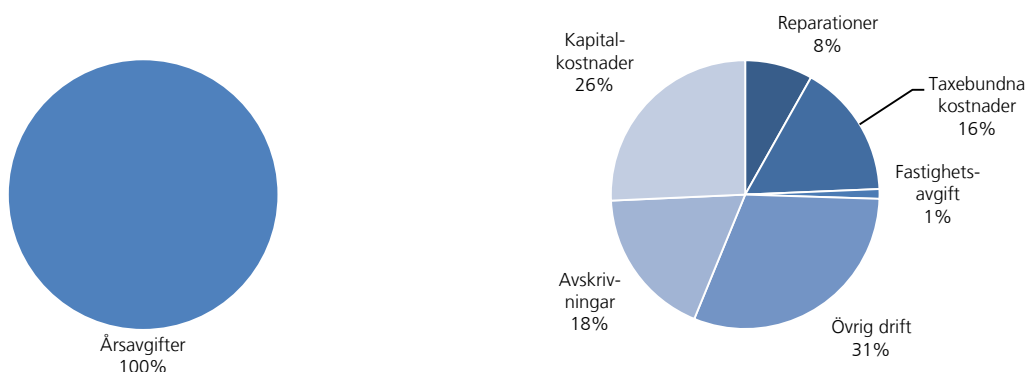
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	681 262	718 170
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 784 074	3 676 361
Finansiella intäkter	918	661
Minskning korta fordringar	83 966	0
Ökning av föreningens lån	972	498 749
	3 869 930	4 175 771
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 475 601	2 638 676
Finansiella kostnader	1 133 275	1 274 684
Ökning av korta fordringar	0	19 337
Minskning av korta skulder	25 728	279 983
	3 634 604	4 212 680
KASSA VID ÅRETS SLUT	916 587	681 262
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	235 325	-36 908

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

På uppmaning av Stockholms miljöförvaltning har föreningen under 2014 genomfört mätning av radon i samtliga marklägenheter samt 8 andra lägenheter. Då mätningarna visade på värden som överskrider aktuellt gränsvärde i tre lägenheter med anledning av markradon pågår åtgärder för att minska tillförsel av markradon.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31:64
Förändring från föregående år:+3

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	813	789	766	744
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 864	7 863	7 756	7 670
Elkostnad/m ² totalyta	14	18	17	21
Värmekostnad/m ² totalyta	112	143	135	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	12	13	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	243	274	314	298
Soliditet (%)	65	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-622	-313	-504	-1 745
Nettoomsättning (tkr)	3 783	3 673	3 566	3 462

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 658 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-622 207
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 133 425
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
ansamlad förlust	-2 895 632

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 895 632
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 782 949	3 672 768
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 125	3 593
		3 784 074	3 676 361
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-750 095	-820 096
Driftkostnader	Not 4	-1 466 949	-1 586 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 557	-231 596
Avskrivningar	Not 7	-798 323	-76 195
		-3 273 924	-2 714 870
RÖRELSERESULTAT		510 150	961 491
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		918	661
Räntekostnader		-1 133 275	-1 274 684
		-1 132 357	-1 274 023
ÅRETS RESULTAT		-622 207	-312 532

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	106 975 239	107 773 562
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		106 975 239	107 773 562
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 978 039	107 776 362
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2	4 199
SBC Klientmedel i SHB		916 115	0
Övriga fordringar		6 013	3 711
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	144 800	226 871
		1 066 930	234 781
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		472	0
SBC klientmedel i SHB		0	681 262
		472	681 262
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 067 402	916 043
SUMMA TILLGÅNGAR		108 045 441	108 692 405

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 825 000	71 825 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 644 233	1 871 606
		73 469 233	73 696 606
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 273 425	-2 188 266
Årets resultat		-622 207	-312 532
		-2 895 632	-2 500 798
SUMMA EGET KAPITAL		70 573 601	71 195 808
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	0	-972
Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 197 646	36 597 646
		36 197 646	36 596 674
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	400 000	0
Leverantörsskulder		162 152	214 830
Övriga kortfristiga skulder		185 528	185 528
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	526 514	499 565
		1 274 194	899 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 045 441	108 692 405
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 15	37 175 000	37 175 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	150 år	1428 år

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	3 782 949	3 672 768
		3 782 949	3 672 768

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämnning	39	35
	Övriga intäkter	1 086	3 558
		1 125	3 593

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 044	0
	Fastighetsskötsel beställning	19 784	15 860
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	128 800	60 296
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 506	39 646
	Snöröjning/sandning	24 670	36 995
	Städning entreprenad	69 380	67 980
	Städning enligt beställning	0	4 700
	OVK Obl. Ventilationskontroll	52 250	0
	Hissbesiktning	6 421	9 102
	Myndighetstillsyn	10 470	950
	Gård	15 633	1 362
	Serviceavtal	35 050	35 050
	Förbrukningsmateriel	8 599	6 365
	Störningsjour och larm	4 838	0
		389 445	278 306
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 936	0
	Hyreslägenheter	4 140	0
	Brf Lägenheter	0	14 460
	Sophantering/återvinning	0	11 680
	Entré/trapphus	65 438	525
	Lås	271	0
	VVS	21 695	26 568
	Värmeanläggning/undercentral	17 131	0
	Ventilation	150 000	0
	Elinstallationer	34 244	0
	Hiss	19 350	21 228
	Tak	0	28 375
	Fönster	0	878
	Mark/gård/utemiljö	0	46 602
	Skador/klotter/skadegörelse	32 097	0
	Vattenskada	13 348	24 101
		360 650	174 417
	Periodiskt underhåll		
	Hus kropp utvändigt	0	287 058
	Fasad	0	50 277
	Fönster	0	30 038
		0	367 373
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	750 095	820 096

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	66 705	85 043
	Värme	523 997	668 149
	Vatten	63 437	56 064
	Sophämtning/renhållning	49 751	32 372
	Grovsopor	8 908	25 301
		712 797	866 930
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 638	57 105
	Tomträttsavgäld	579 200	579 200
	Kabel-TV	41 200	32 930
		703 038	669 235
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 114	50 820
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 466 949	1 586 985

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	0	600
	Tele och datakommunikation	8 103	7 634
	Juridiska åtgärder	0	2 500
	Inkassering avgift/hyra	1 200	6 600
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	-4 500	26 730
	Föreningskostnader	975	5 848
	Styrelseomkostnader	7 500	3 800
	Fritids och Trivselkostnader	5 221	4 282
	Studieverksamhet	0	1 063
	Förvaltningsarvode	166 136	154 918
	Förvaltningsarvoden övriga	4 697	0
	Administration	2 807	10 586
	Konsultarvode	56 098	2 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 320	4 910
		258 557	231 596

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	798 323	76 195
		798 323	76 195

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 850 000	108 850 000
	Utgående anskaffningsvärde	108 850 000	108 850 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 076 438	-1 000 243
	Årets avskrivningar enligt plan	-798 323	-76 195
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 874 761	-1 076 438
	Planenligt restvärde vid årets slut	106 975 239	107 773 562
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
		122 000 000	122 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
		122 000 000	122 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 550	52 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 550	52 550
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-52 550	-52 550
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 550	-52 550
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	68 964
	Kabel-TV	0	8 240
	Tomträtt	144 800	144 800
	Vatten	0	4 867
		144 800	226 871

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	71 825 000	0	0	71 825 000
Fond för yttre underhåll	1 644 233	140 000	-367 373	1 871 606
S:a bundet eget kapital	73 469 233	140 000	-367 373	73 696 606
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 273 425	-140 000	54 841	-2 188 266
Årets resultat	-622 207	-622 207	312 532	-312 532
S:a ansamlad förlust	-2 895 632	-762 207	367 373	-2 500 798
S:a eget kapital	70 573 601	-622 207	0	71 195 808

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 871 606	2 098 480
Reservering enligt stadgar	140 000	140 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-367 373	-366 874
Vid årets slut	1 644 233	1 871 606

Not 14 CHECKRÄKNINGSKREDIT

Räntesats	2014-12-31	2013-12-31
Beviljad kredit	200 000	200 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	-972
Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,050 %	9 000 000	9 000 000	2015-10-30
Handelsbanken	1,470 %	7 344 500	7 344 500	Rörligt
Handelsbanken	4,630 %	3 172 250	3 172 250	2018-01-01
Handelsbanken	4,630 %	5 314 431	5 314 431	2018-01-01
Handelsbanken	1,470 %	10 866 465	10 866 465	Rörligt
Handelsbanken	1,480 %	400 000	400 000	Rörligt
Handelsbanken	1,730 %	500 000	500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		36 597 646	36 597 646	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	0	
		36 197 646	36 597 646	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 197 646 kr.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	8 136
Värme	0	90 998
Sophämtning	0	3 313
Extern revisor	0	25 000
Ränta	66 313	76 594
Ventilation	150 000	0
Serviceavtal	17 800	0
Förutbetalda avgifter och hyror	288 851	295 524
Hiss	3 550	0
	526 514	499 565

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27, 4 2015


Dag Magnus Hans Agnvall
Ledamot

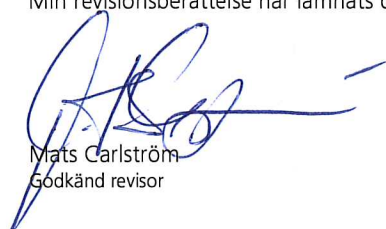

Mattias Rapaport
Ledamot


Eva Erika Rosenberg
Ledamot


Staffan Windrup
Ledamot


Anna Mariana Idh Vintermist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28, 4 2015


Mats Carlström
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen af Grubbens Organisationsnummer 769602-4806

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen af Grubbens för år 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 af Grubbens för år 2014-01-01 – 2014-12-31.

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.

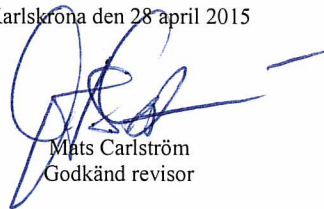
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, 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 bostadsrättslagen, 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.

Karlskrona den 28 april 2015



Mats Carlström
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 896 500	3 782 949	3 783 000
Öresutjämning	0	39	0
Övriga intäkter	0	1 086	0
	3 896 500	3 784 074	3 783 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-2 044	0
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-19 784	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-125 000	-128 800	-82 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-11 506	-15 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-24 670	-50 000
Städning entreprenad	-70 000	-69 380	-70 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-52 250	-31 500
Hissbesiktning	-9 500	-6 421	-9 500
Myndighetstillsyn	-1 000	-10 470	-1 000
Gård	0	-15 633	0
Serviceavtal	0	-35 050	0
Förbrukningsmateriel	-8 000	-8 599	-8 000
Störningsjour och larm	0	-4 838	0
	-298 500	-389 445	-267 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-2 936	0
Hyreslägenheter	0	-4 140	0
Lås	0	-271	0
VVS	0	-21 695	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-17 131	0
Ventilation	0	-150 000	0
Elinstallationer	0	-34 244	0
Hiss	0	-19 350	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-32 097	0
Vattenskada	0	-13 348	0
Övrigt	0	0	-150 000
	-150 000	-295 212	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-350 000	0	-200 000
Entré/trapphus	0	-65 438	0
	-350 000	-65 438	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-78 000	-66 705	-85 000
Värme	-650 000	-523 997	-610 000
Vatten	-63 000	-63 437	-61 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-49 751	-31 000
Grovsopor	-25 000	-8 908	-25 000
	-849 000	-712 797	-812 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-82 638	-58 000
Tomträttsavgäld	-579 200	-579 200	-579 200
Kabel-TV	-34 000	-41 200	-34 000
	-673 200	-703 038	-671 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 200	-51 114	-59 640
	-52 200	-51 114	-59 640

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	-7 000	-8 103	-7 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 200	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	4 500	-20 000
Föreningskostnader	-6 000	-975	-6 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-7 500	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	-6 000	-5 221	-8 000
Förvaltningsarvode	-164 000	-166 136	-160 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	-4 697	-1 000
Administration	-10 000	-2 807	-10 000
Konsultarvode	0	-56 098	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 100	-10 320	-5 100
	-230 100	-258 557	-227 100

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-76 195	-798 323	-76 195
	-76 195	-798 323	-76 195

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 679 195 -3 273 924 -2 463 135

RÖRELSERESULTAT

1 217 305 510 150 1 319 865

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	600	609	600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	265	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	44	0
Låneräntor	-1 100 000	-1 132 775	-1 280 000
Ränta checkräkning	-1 000	-500	-1 000
	-1 100 400	-1 132 357	-1 280 400

RESULTAT

116 905 -622 207 39 465