



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
af Grubbens

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen af Grubbens

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2017-09-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Dag Magnus Hans Agnvall	Ledamot
Mattias Rapaport	Ledamot
Holger Wallentin Staffansson	Ledamot
Eva Erika Taube	Ledamot
Staffan Windrup	Ledamot

Marie Susanne Gustavsson	Suppleant
Henrik Marco Nowag	Suppleant
Per Ola Håkan Persson	Suppleant
Anders Edvard Thermaenius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Susanne Gustavsson, Henrik Marco Nowag, Holger Wallentin Staffansson och Staffan Windrup.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Mariette Arfsvik
Björn Mikael Östblom

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Sofi Dinér
Thomas Rebermark

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2017-02-23. Extra stämma med anledning av förnyade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GRUBBENS 4	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.

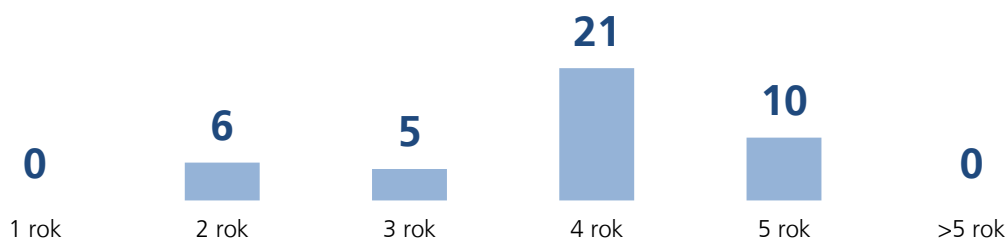
Värdeåret är 1999.

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.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga	2017	Tvättmaskinerna utbytta
Stamspolning i samtliga lägenheter	2017	
Planerat underhåll och reparationer av hissarna	2017	
Diverse filter för framledning av elementvärme rengjorda samt tätning av vissa dörrar och fönster i Stallet genomfört	2017	
Årlig underhållsbesiktning genomförd juni 2017	2017	Genomförd av SBC
Diverse plåtarbeten tak ovanför lägenheterna 19 B och C, i de så kallade rännedalarna på Stallet	2017	Inträngande vatten
Hamling av träd utanför Stallet	2017	2017
Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse puts och fogarbeten	2018	Entreprenör utsedd
Underhåll dörrar, fönster och entrépartier	2018-2020	Fyra offerter inkomna och en entreprenör kommer att väljas
Målning yttertak	2019	Bedömning av behovet kommer att göras av konsult anlitad av föreningen
Hissar, översyn och eventuella underhållsåtgärder	2019	

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	Mariette Arfsvik Auktoriserad revisor, partner Grant Thornton
Portlås och port telefoner	Kungslås AB
Snöröjning	Miljö & Trädgårdservice AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Tomträttsavtal	Stockholms Stad Markkontor
Hiss och porttelefon abonnemang	Teliasonera AB
Sophämtning	Sthlm Stad Trafikkontor Avd Avfall
Sotning	Ventilations & Sotningstjänst i Norden AB
Underhåll av altaner hus 18	Hagmans tak
Ellevio	Elnät
Energisparkonsult	Drift och funktionskontroll värmeanläggningen
Projektledarhuset	Diverse upphandlingar och besiktningar

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt att dra fördel av det låga ränteläget. Vi har under året amorterat 500 tkr samt omplacerat ett av våra rörliga lån. Ett rörläckage orsakade en vattenskada i en av fastigheterna som belastat föreningen men där vi har bekräftat från vår fastighetsförsäkring att skadan delvis täcks av denna. En del av kostnaden för vattenläckan vi hade på gården i december 2016 har belastat årets resultat. Vi har renoverat tvättstugan samt gjort en del takarbeten i enlighet med vår underhållsplan som sträcker sig till 2029. Vi uppdaterar vår 10-årsbudget fortlöpande mot underhållsplanen i samband med budgetprocessen. Därmed tillser vi att vi har nödvändigt ekonomiskt utrymme för reparationer och underhåll så att vi långsiktigt behåller vår fastighet i gott skick.

Sedan Bokföringsnämnden 2015 uppmanat till striktare tolkning av avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar tillämpar vi en rak avskrivning på 150 år, dvs 0,667% per år vilket innebär en redovisningsmässig avskrivning på 798 tkr per år. Det är viktigt att understryka att detta inte är en utgift som skall betalas utan är en redovisningsmässig post i våra räkenskaper. När räkenskaperna skall bedömas är det kassaflödet som är det väsentliga, dvs våra intäkter minus utgifter, och att detta över tid är i balans.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 905 367	3 904 324
Finansiella intäkter	9	233
Minskning kortfristiga fordringar	0	996
Ökning av kortfristiga skulder	331 865	0
	4 237 241	3 905 553

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 074 165	2 502 508
Finansiella kostnader	770 646	762 246
Ökning av kortfristiga fordringar	84 926	0
Minskning av långfristiga skulder	500 547	499 436
Minskning av kortfristiga skulder	0	34 343
	4 430 284	3 798 533

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

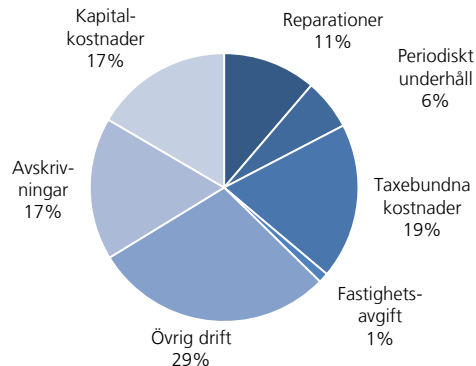
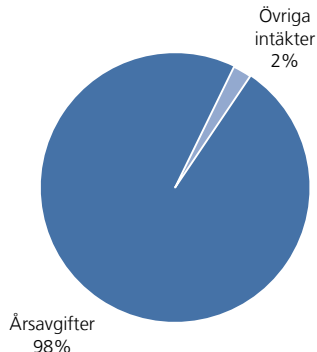
1 048 997 **1 242 040**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-193 042 **107 020**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 räkenskapsåret

Nya avtal för teknisk respektive ekonomisk förvaltning har tecknats med SBC under året.

Vi har en ny teknisk förvaltare, ny fastighetsskötare och ny avtalsansvarig så styrelsen har förhoppning om att det nya laget kommer fungera på avtalat sätt.

Vi är och har varit nöjda med den ekonomiska förvaltningen de senaste åren.

Under våren upptäcktes en vattenläcka i en av lägenheterna i hus 18C. Det var inte helt enkelt att fastställa varifrån vattnet kom, styrelsen anlätade med hjälp av SBC flera olika entreprenörer för felsökning, bland annat med hjälp av kameraundersökning i rören, trycksättning av avloppssystemet mm. Det visade sig vara sprickor i plaströr som ledde till att vattnet kunde leta sig fram i kulvertar, långt från själva läckan och orsaka obehag i två lägenheter. Reparationskostnaderna täcktes till största delen av försäkringen.

Styrelsen har jobbat aktivt med att hitta ett sätt för medlemmar att installera takfönster i sina bostäder, givet godkänt bygglov. Frågan är komplex och det har tagit tid att hitta en körbar lösning. Styrelsen har dock förhoppningar om att kunna presentera ett förslag på årsstämman i juni 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	837	837	813
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 556	7 664	7 778	7 864
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	18	14
Värmekostnad/m ² totalyta	136	135	131	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	12	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	165	164	202	243
Soliditet (%)	66	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-738	-159	-126	-622
Nettoomsättning (tkr)	3 819	3 896	3 896	3 783

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 658 m² bostäder.

Förändringar 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	1 964 483	140 000	-99 750	1 924 233
S:a bundet eget kapital	73 789 483	140 000	-99 750	73 749 233
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 500 689	-140 000	-58 770	-3 301 919
Årets resultat	-737 758	-737 758	158 520	-158 520
S:a ansamlad förlust	-4 238 447	-877 758	99 750	-3 460 439
S:a eget kapital	69 551 036	-737 758	0	70 288 794

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-737 758
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 360 689
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
summa balanserat resultat	-4 238 447

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

285 079
-3 953 368

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 818 521	3 896 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 846	7 843
Summa rörelseintäkter		3 905 367	3 904 324

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 781 601	-2 250 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 564	-252 465
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-798 323	-798 323
Summa rörelsekostnader		-3 872 488	-3 300 831

RÖRELSERESULTAT

32 879 **603 494**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-770 646	-762 246
Summa finansiella poster		-770 637	-762 013

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-737 758 **-158 520**

ÅRETS RESULTAT

-737 758 **-158 520**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	104 580 270	105 378 593
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		104 580 270	105 378 593
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 583 070	105 381 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 137 907	1 246 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	144 800	144 800
Summa kortfristiga fordringar		1 282 707	1 390 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 282 707	1 390 824
SUMMA TILLGÅNGAR		105 865 777	106 772 217

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 825 000	71 825 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 964 483	1 924 233
Summa bundet eget kapital		73 789 483	73 749 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 500 689	-3 301 919
Årets resultat		-737 758	-158 520
Summa fritt eget kapital		-4 238 447	-3 460 439
SUMMA EGET KAPITAL		69 551 036	70 288 794
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 13	17	564
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	35 197 646	35 197 646
Summa långfristiga skulder		35 197 663	35 198 210
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	500 000
Leverantörsskulder		598 649	264 017
Skatteskulder		54	0
Övriga skulder		185 528	185 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	332 847	335 668
Summa kortfristiga skulder		1 117 078	1 285 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 865 777	106 772 217

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	150 år	150 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 818 511	3 896 441
Öresutjämning	10	40
	3 818 521	3 896 481

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	86 846	0
Övriga intäkter	0	7 843
	86 846	7 843

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	506	0
	Fastighetsskötsel beställning	9 479	33 667
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	140 782	133 698
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 441	32 829
	Snöröjning/sandning	31 891	37 149
	Städning entreprenad	69 030	67 980
	Städning enligt beställning	28 625	8 875
	Hissbesiktning	2 338	8 987
	Myndighetstillsyn	2 738	0
	Gemensamma utrymmen	5 119	309
	Gård	0	10 488
	Serviceavtal	44 100	35 050
	Förbrukningsmateriel	21 236	14 060
		390 285	383 092
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 344	46 528
	Tvättstuga	2 241	3 256
	Vind	10 313	0
	Lås	10 064	3 520
	VVS	158 454	22 861
	Värmeanläggning/undercentral	46 334	2 300
	Ventilation	2 641	0
	Elinstallationer	27 475	14 090
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 547	6 788
	Hiss	25 364	7 089
	Fasad	0	13 466
	Mark/gård/utemiljö	23 504	24 900
	Skador/klotter/skadegörelse	5 813	1 750
	Vattenskada	190 458	39 756
		521 552	186 304
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	90 938	0
	VVS	45 000	0
	Ventilation	0	56 500
	Tak	146 250	43 250
	Fasad	2 891	0
		285 079	99 750
	Taxebundna kostnader		
	El	86 237	88 394
	Värme	632 507	628 394
	Vatten	75 697	75 803
	Sophämtning/renhållning	75 853	77 825
		870 294	870 416
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 464	44 931
	Tomträttsavgäld	579 200	579 200
	Kabel-TV	33 497	33 094
		659 161	657 225
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 230	53 256
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 781 601	2 250 043

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	16 359	8 891
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 125	25 125
	Föreningskostnader	18 726	3 342
	Styrelseomkostnader	1 277	7 776
	Fritids- och trivselkostnader	1 909	0
	Förvaltningsarvode	182 376	177 504
	Förvaltningsarvoden övriga	1 156	0
	Administration	2 114	1 234
	Konsultarvode	37 937	23 433
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 160	5 160
		292 564	252 465
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	798 323	798 323
		798 323	798 323
Not 7	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 471 407	-2 673 084
	Årets avskrivningar enligt plan	-798 323	-798 323
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 269 730	-3 471 407
	Planenligt restvärde vid årets slut	104 580 270	105 378 593
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
		152 000 000	152 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	152 000 000	152 000 000
		152 000 000	152 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	2 064	2 064
	Skattefordran	0	1 920
	Klientmedel hos SBC	1 048 997	1 242 040
	Fordringar	86 846	0
		1 137 907	1 246 024
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Tomträtt	144 800	144 800
		144 800	144 800
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 924 233	1 784 233
	Reservering enligt stadgar	140 000	140 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-99 750	0
	Vid årets slut	1 964 483	1 924 233

Not 13 CHECKRÄKNINGSKREDIT		2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kredit		200 000	200 000
Utnyttjat kreditbelopp		17	564
Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med		0	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,240 %	9 000 000	9 000 000	2024-01-30
Handelsbanken	4,630 %	3 172 250	3 172 250	2018-12-30
Handelsbanken	4,630 %	5 314 431	5 314 431	2018-12-30
Handelsbanken	0,950 %	10 366 465	10 866 465	2018-03-07
Handelsbanken	2,140 %	7 344 500	7 344 500	2025-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		35 197 646	35 697 646	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-500 000	
		35 197 646	35 197 646	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 197 646 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		37 175 000	37 175 000
Eventualförpliktelser		Inga	Inga

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
Ränta		49 374	44 480
Avgifter och hyror		283 473	291 188
		332 847	335 668

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT	
Föreningen har tecknat gruppavtal med Comhem, vilket ger alla lägenheter bredband (100Mbit) och 18 digitaltvkanaler från och med den 1 juli 2018.	

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 4 2018



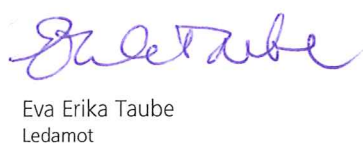
Dag Magnus Hans Agnvall
Ledamot



Mattias Rapaport
Ledamot



Holger Wallentin Staffansson
Ledamot



Eva Erika Taube
Ledamot



Staffan Windrup
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2018.



Camilla Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen af Grubbens
Org.nr. 769602-4806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen af Grubbens för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen af Grubbens för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. 

Stockholm 2018-04-27


Mariette Arfsvik

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 818 500	3 818 511	3 818 570
Öresutjämning	0	10	0
Försäkringsersättning	0	86 846	0
	3 818 500	3 905 367	3 818 570
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-506	0
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-9 479	-30 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-143 600	-140 782	-136 500
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-34 441	0
Snöröjning/sandning	-37 000	-31 891	-40 000
Städning entreprenad	-70 000	-69 030	-70 000
Städning enligt beställning	-30 000	-28 625	-10 000
Hissbesiktning	-9 500	-2 338	-9 500
Myndighetstillsyn	-2 800	-2 738	-1 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-5 119	0
Gård	-10 000	0	-15 000
Serviceavtal	-44 500	-44 100	-18 200
Förbrukningsmateriel	-12 000	-21 236	-10 000
	-394 400	-390 285	-340 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	-6 344	-200 000
Tvättstuga	0	-2 241	0
Vind	0	-10 313	0
Lås	0	-10 064	0
VVS	0	-158 454	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-46 334	0
Ventilation	0	-2 641	0
Elinstallationer	0	-27 475	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-12 547	0
Hiss	0	-25 364	0
Mark/gård/utemiljö	0	-23 504	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 813	0
Vattenskada	0	-190 458	0
	-250 000	-521 552	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-350 000	0	-350 000
Tvättstuga	0	-90 938	0
VVS	0	-45 000	0
Tak	0	-146 250	0
Fasad	0	-2 891	0
	-350 000	-285 079	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-94 000	-86 237	-84 000
Värme	-648 000	-632 507	-635 000
Vatten	-76 000	-75 697	-74 500
Sophämtning/renhållning	-78 000	-75 853	-81 200
	-896 000	-870 294	-874 700
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 500	-46 464	-46 000
Tomträttsavgäld	-579 200	-579 200	-579 200
Kabel-TV	-34 000	-33 497	-33 700
	-660 700	-659 161	-658 900

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 900	-55 230	-54 100
	-56 900	-55 230	-54 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-18 000	-16 359	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-25 125	-26 000
Föreningskostnader	-5 000	-18 726	-5 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-1 277	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 909	-5 000
Förvaltningsarvode	-184 500	-182 376	-184 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 156	0
Administration	-3 000	-2 114	-3 000
Konsultarvode	0	-37 937	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 400	-5 160	-5 400
	-256 900	-292 564	-248 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-798 323	-798 323	-798 323
	-798 323	-798 323	-798 323
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 663 223	-3 872 488	-3 525 123
RÖRELSERESULTAT	155 277	32 879	293 447
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-860 000	-769 758	-825 000
Ränta checkräkning	-1 000	-17	0
Övriga räntekostnader	0	-871	0
	-861 000	-770 637	-825 000
RESULTAT	-705 723	-737 758	-531 553