



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
af Grubbens

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen af Grubbens

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Maria Therese Björk	Suppleant	
Björn Anders Lennart Friman	Suppleant	
Per Ola Håkan Persson	Suppleant	
Anders Edvard Thermaenius	Suppleant	Avflyttat

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dag Magnus Hans Agnvall, Per Ola Håkan Persson, Mattias Rapaport och Eva Erika Taube.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Mariette Arfsvik
Björn Mikael Östblom

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Sofi Dinér

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GRUBBENS 4	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

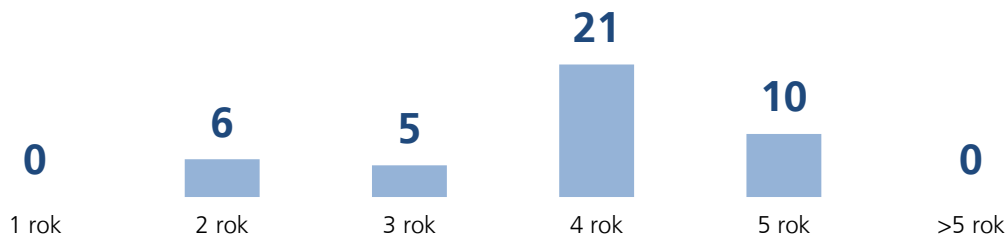
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

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
Diverse putsarbeten på fasader.	2018	
Montering av putsrutor vid balkongerna Grubbenstorget 5		
Målning och diverse förbättringar på samtliga fönsters ytterkarmar och bågar.	2018	Penselkompaniet
Sotning av samtliga eldstäder	2018	
Fogar på Grubbenstorget 2 och 5 bytta 5 bytta	2018	
Årlig underhållsbesiktning genomförd juni 2018	2018	Genomförd av SBC
Planerat underhåll och reparationer av hissarna	2017	
Diverse plåtarbeten tak ovanför lägenheterna 19 B och C, i de så kallade rännalarna på Stallet	2017	Inträngande vatten
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av yttertak	2019	Bedömning av behovet kommer att göras av konsult anlitad av föreningen
Diverse förbättringsmålning behöver utföras på t ex soprumsdörr, smidesräcken, parkbänkar mm.	2019	
Uppfräschning av trapphus planeras: förbättringsmålning, putslagningar och städning av väggar och tak	2019	
Hissar, översyn och eventuella underhållsåtgärder	2019	Extern konsult kommer att anlitas för bedömning
Eventuellt byte/underhåll värmeväxlar i pannrum undersöks	2019	Extern konsult kommer att anlitas för bedömning

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
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	Skorstensfejarna LJ AB
Ellevio	Elnät
Energisparkonsult	Drift och funktionskontroll värmearläggningen
Projektledarhuset	Diverse upphandlingar och besiktningar

Föreningens ekonomi

Vi har under året genomfört större underhåll och reparationer, främst målat om våra fönster, reparerat puts och fog samt gjort vissa takplåsarbeten. Insatserna har kostat ca 1400 tkr och belastat årets likviditet, men utgifterna ligger inom det utrymme vi har i vår underhållsplan och vår 10-årsbudget som sträcker sig till 2029. Vi uppdaterar 10-årsbudgeten fortlöpande i samband med budgetprocessen. Därmed tillser vi att vi har nödvändigt ekonomiskt utrymme för reparationer och underhåll enligt vår underhållsplan så att vi långsiktigt behåller vår fastighet i gott skick. För att täcka årets insatser har vi ökat ett av våra rörliga lån med 500 tkr.

Vi följer Bokföringsnämnden tolkning av avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar och tillämpar 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.

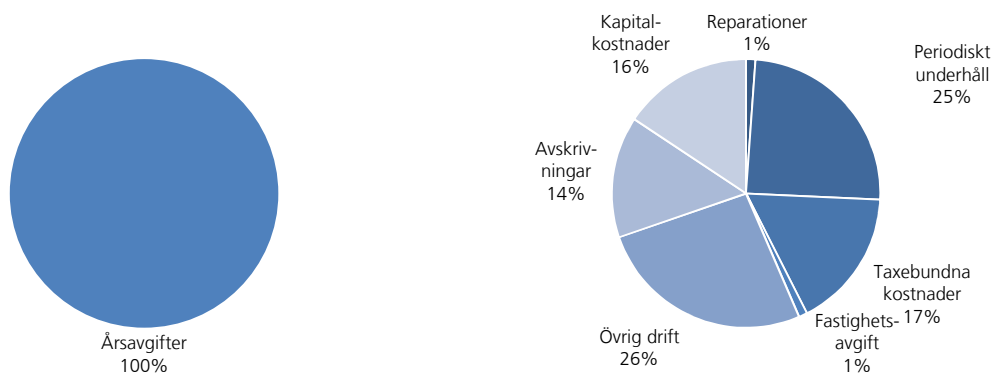
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 048 997	1 242 040
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 839 744	3 905 367
Finansiella intäkter	27	9
Minskning kortfristiga fordringar	86 830	0
Ökning av långfristiga skulder	500 522	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	331 865
	4 427 123	4 237 241
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 797 831	3 074 165
Finansiella kostnader	851 269	770 646
Ökning av kortfristiga fordringar	0	84 926
Minskning av långfristiga skulder	0	500 547
Minskning av kortfristiga skulder	417 805	0
	5 066 905	4 430 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	409 215	1 048 997
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-639 782	-193 042

*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 1 337 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

Under sommaren 2018 genomfördes ett omfattande målningsarbete på föreningens samtliga yttre yttre fönsterbågar och karmar och motsvarande ytor på franska balkongdörrar. Arbetet genomfördes till största delen inifrån lägenheterna.

Under året genomfördes också utbyta av mjukfogar på Grubbenstorget 2 och 5, dels på fasader, dels på altaner. Fogarna hindrar regnvatten att tränga in mellan fasad och stomme. Putsrutor monterades vid alla balkonger på Grubbenstorget 5 för att hindra vatteninträning.

Gruppavtal har tecknats med Comhem för att minska kostnaderna för medlemmarna.

Brandsyn har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	820	837	837
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 664	7 556	7 664	7 778
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	144	136	135	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	16	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	183	165	164	202
Soliditet (%)	65	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 608	-738	-159	-126
Nettoomsättning (tkr)	3 840	3 819	3 896	3 896

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	1 819 404	140 000	-285 079	1 964 483
S:a bundet eget kapital	73 644 404	140 000	-285 079	73 789 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 093 368	-140 000	-452 679	-3 500 689
Årets resultat	-1 607 652	-1 607 652	737 758	-737 758
S:a ansamlad förlust	-5 701 020	-1 747 652	285 079	-4 238 447
S:a eget kapital	67 943 384	-1 607 652	0	69 551 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 607 652
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 953 368
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-140 000</u>
summa balanserat resultat	-5 701 020

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 340 688</u>
att i ny räkning överförs	-4 360 332

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 839 744	3 818 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	86 846
Summa rörelseintäkter		3 839 744	3 905 367
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 427 068	-2 781 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 763	-292 564
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-798 323	-798 323
Summa rörelsekostnader		-4 596 154	-3 872 488
RÖRELSERESULTAT		-756 410	32 879
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-851 269	-770 646
Summa finansiella poster		-851 242	-770 637
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 607 652	-737 758
ÅRETS RESULTAT		-1 607 652	-737 758

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	103 781 947	104 580 270
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 781 947	104 580 270
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 784 747	104 583 070
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	411 279	1 137 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	144 800	144 800
Summa kortfristiga fordringar		556 095	1 282 707
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		556 095	1 282 707
SUMMA TILLGÅNGAR		104 340 842	105 865 777

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 825 000	71 825 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 819 404	1 964 483
Summa bundet eget kapital		73 644 404	73 789 483
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 093 368	-3 500 689
Årets resultat		-1 607 652	-737 758
Summa fritt eget kapital		-5 701 020	-4 238 447
SUMMA EGET KAPITAL		67 943 384	69 551 036
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	539	17
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	35 697 646	35 197 646
Summa långfristiga skulder		35 698 185	35 197 663
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		168 278	598 649
Skatteskulder		978	54
Övriga skulder		185 528	185 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	344 489	332 847
Summa kortfristiga skulder		699 273	1 117 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 340 842	105 865 777

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2018	2017
Byggnader	150 år	150 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 818 511	3 818 511
Avgift andrahandsuthyrning	21 224	0
Öresutjämnning	9	10
	3 839 744	3 818 521

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	86 846
	0	86 846

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	730	506
	Fastighetsskötsel beställning	11 455	9 479
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	127 550	140 782
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 257	34 441
	Snöröjning/sandning	35 629	31 891
	Städning entreprenad	67 980	69 030
	Städning enligt beställning	5 250	28 625
	Hissbesiktning	11 820	2 338
	Myndighetsinsyn	0	2 738
	Gemensamma utrymmen	0	5 119
	Serviceavtal	19 586	44 100
	Förbrukningsmateriel	18 219	21 236
	Teleport/hissanläggning	6 800	0
		320 276	390 285
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	3 375	6 344
	Tvättstuga	3 317	2 241
	Vind	0	10 313
	Lås	966	10 064
	VVS	9 987	158 454
	Värmeanläggning/undercentral	0	46 334
	Ventilation	0	2 641
	Elinstallationer	15 889	27 475
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 853	12 547
	Hiss	18 480	25 364
	Mark/gård/utemiljö	3 025	23 504
	Skador/klotter/skadegörelse	1 296	5 813
	Vattenskada	0	190 458
		62 188	521 552
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	521 300	0
	Tvättstuga	0	90 938
	VVS	0	45 000
	Tak	67 550	146 250
	Fasad	0	2 891
	Fönster	751 838	0
		1 340 688	285 079
Taxebundna kostnader			
	El	86 708	86 237
	Värme	670 367	632 507
	Vatten	78 992	75 697
	Sophämtning/renhållning	78 712	75 853
		914 779	870 294
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	51 152	46 464
	Tomträttsavgäld	579 200	579 200
	Kabel-TV	102 631	33 497
		732 983	659 161
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 154	55 230
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 427 068	2 781 601

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	15 171	16 359
	Juridiska åtgärder	13 078	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	27 625	25 125
	Föreningskostnader	7 442	18 726
	Styrelseomkostnader	8 223	1 277
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 909
	Förvaltningsarvode	189 507	182 376
	Förvaltningsarvodena övriga	5 938	1 156
	Administration	1 039	2 114
	Konsultarvode	97 480	37 937
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 260	5 160
		370 763	292 564
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått	0	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	798 323	798 323
		798 323	798 323
Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-4 269 730	-3 471 407
	Årets avskrivningar enligt plan	-798 323	-798 323
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 068 053	-4 269 730
	Planenligt restvärde vid årets slut	103 781 947	104 580 270
	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 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2 064	2 064
	Klientmedel hos SBC	409 215	1 048 997
	Fordringar	0	86 846
		411 279	1 137 907
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Tomträtt	144 800	144 800
		144 800	144 800
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 964 483	1 924 233
	Reservering enligt stadgar	140 000	140 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-285 079	-99 750
	Vid årets slut	1 819 404	1 964 483

Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2018-12-31	2017-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	200 000	200 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	539	17
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	2,240 %	9 000 000	9 000 000
	Handelsbanken	0,900 %	3 172 250	3 172 250
	Handelsbanken	0,900 %	5 314 431	5 314 431
	Handelsbanken	0,900 %	10 366 465	10 366 465
	Handelsbanken	2,140 %	7 344 500	7 344 500
	Handelsbanken	0,900 %	500 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		35 697 646	35 197 646
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			35 697 646	35 197 646

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 697 646 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 175 000	37 175 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	51 951	49 374
	Avgifter och hyror	286 873	283 473
	Städning, entreprenad	5 665	0
		344 489	332 847

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att under 2019 upphandla ny teknisk förvaltning för år 2020 och framåt, då styrelsen trots ett stort antal påpekanden och kontaktmöten med SBC inte är nöjda med framför allt ronderingen och avtalade regelbundna åtgärder av fastighetskötare.

Styrelsen är fortsatt nöjda med den ekonomiska förvaltningen som SBC tillhandahåller.

Styrelsen har tagit fram ett avtalsförslag för medlemmar som har för avsikt att installera takfönster, i enlighet med det beslut som togs på årsstämman i juni 2018. Inom kort tecknas det första avtalet för en bostad, med planerat genomförande under våren 2019.

Det är ju uppenbart för alla att färgen flagnar från våra tak. Inom sinom tid kommer de att behövas målas om. Föreningen anlitar externa konsulter för att få ett beslutsunderlag när det bör genomföras och om det skall ske genom en total ommålning eller om det räcker med kompletteringsmålning.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 2 2019



Dag Magnus Hans Agnvall
Ledamot



Mattias Rapaport
Ledamot



Holger Wallentin Staffansson
Ledamot



Eva Erika Taube
Ledamot



Staffan Windrup
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2019.



Camilla Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf af Grubbens för år 2018.

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 2018 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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


misstag, 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 eventuella 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 Brf af Grubbens för år 2018 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 fortlöpande 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 prövar 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 den 12 april 2019



Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisör

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 895 000	3 818 511	3 818 500
Avgift andrahandsuthyrning	0	21 224	0
Öresutjämning	0	9	0
	3 895 000	3 839 744	3 818 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-130 000	-730	0
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-11 455	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-100 000	-127 550	-143 600
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-15 257	-10 000
Snöröjning/sandning	-47 000	-35 629	-37 000
Städning entreprenad	-68 000	-67 980	-70 000
Städning enligt beställning	0	-5 250	-30 000
Hissbesiktning	-6 000	-11 820	-9 500
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-2 800
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-5 000
Gård	-4 000	0	-10 000
Serviceavtal	-9 000	-19 586	-44 500
Förbrukningsmateriel	-22 000	-18 219	-12 000
Teleport/hissanläggning	0	-6 800	0
	-399 000	-320 276	-394 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	-3 375	-250 000
Tvättstuga	0	-3 317	0
Lås	0	-966	0
VVS	0	-9 987	0
Elinstallationer	0	-15 889	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 853	0
Hiss	0	-18 480	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 025	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 296	0
	-250 000	-62 188	-250 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	-521 300	-350 000
Tak	0	-67 550	0
Fönster	0	-751 838	0
	-400 000	-1 340 688	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-89 000	-86 708	-94 000
Värme	-658 000	-670 367	-648 000
Vatten	-77 000	-78 992	-76 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-78 712	-78 000
	-902 000	-914 779	-896 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-51 152	-47 500
Tomträttsavgäld	-580 000	-579 200	-579 200
Kabel-TV	-128 000	-102 631	-34 000
	-760 000	-732 983	-660 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 000	-56 154	-56 900
	-57 000	-56 154	-56 900

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-17 000	-15 171	-18 000
Juridiska åtgärder	0	-13 078	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-27 625	-26 000
Föreningskostnader	-18 000	-7 442	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-8 223	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-191 000	-189 507	-184 500
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	-5 938	0
Administration	-1 000	-1 039	-3 000
Konsultarvode	0	-97 480	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 260	-5 400
	-265 000	-370 763	-256 900

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-798 000	-798 323	-798 323
	-798 000	-798 323	-798 323

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 831 000 -4 596 154 -3 663 223

RÖRELSERESULTAT

64 000 -756 410 155 277

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-725 000	-850 582	-860 000
Ränta checkräkning	-1 000	-527	-1 000
Övriga räntekostnader	0	-160	0
	-726 000	-851 242	-861 000

RESULTAT

-662 000 -1 607 652 -705 723