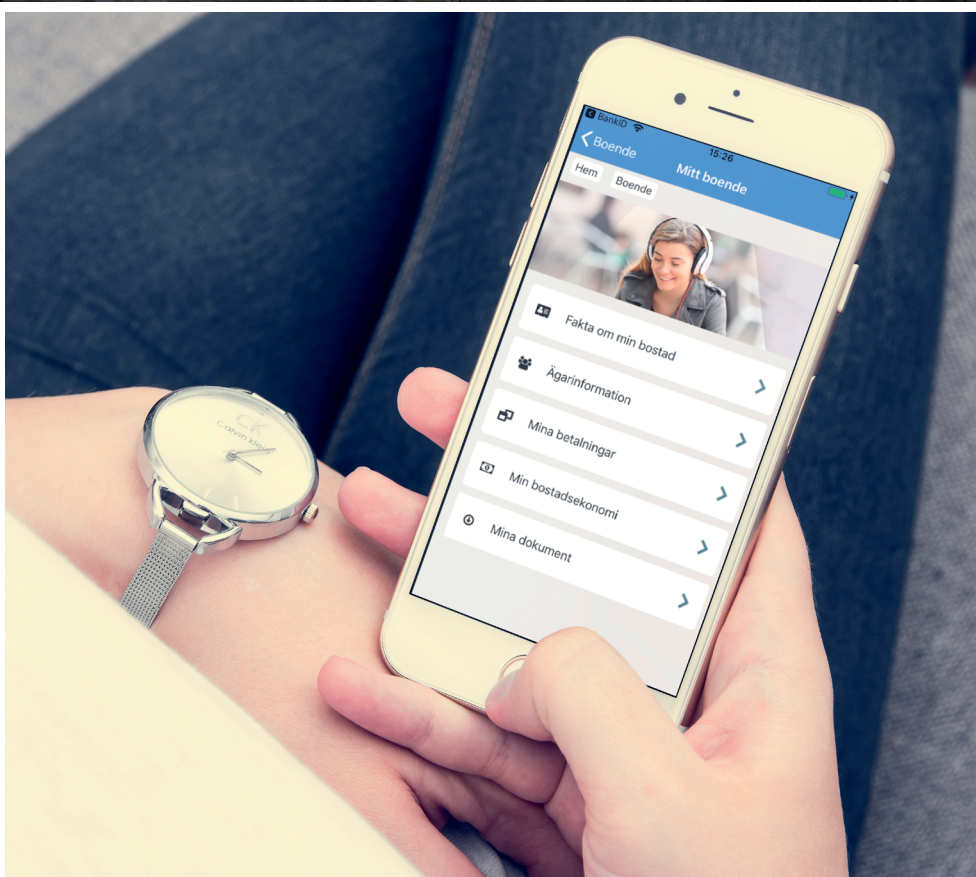




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen af Grubbens

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2014 och 2028.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

För 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

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

Maria Therese Björk	Suppleant
Anders Friman	Suppleant
Andreas Johansson	Suppleant
Per Ola Håkan Persson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Therese Björk, Holger Wallentin Staffansson och Staffan Windrup.

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
Axel Ingolf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-05. Extra stämma för ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

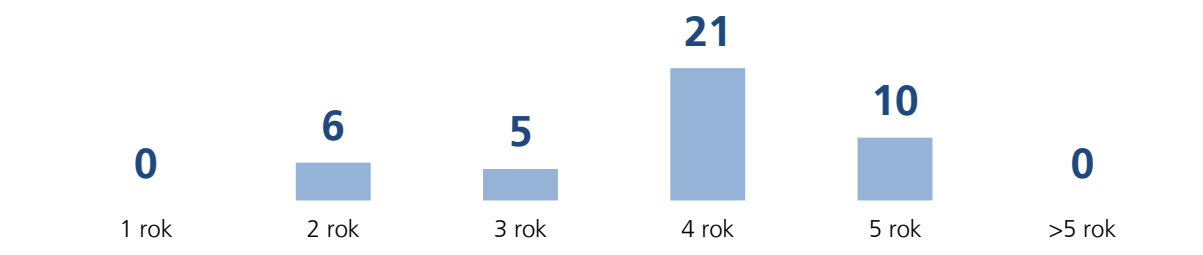
Värdeåret är 1999.

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 2014 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Nya torktumlare, torkskåp har installerats	2019	
Braskaminerna är sotade	2019	
Årlig rengöring av takrännor genomförts	2019	
Ny diskmaskin i föreningslokalen har installerats	2019	
Diverse förbättringsmålning har utförts på tex soprumsdörr, smidesräcken, parkbänkar mm.	2019	
Uppfräschning av trapphus har genomförts: förbättringsmålning, putslagningar och städning av väggar och tak	2019	
Ommålning av alla fönster är avslutad	2019	
Serviceavtal för hissar, översyn och löpande underhållsåtgärder tecknat	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av yttertak beslutat	2020-2021	Bedömning av behovet kommer att göras av konsult anlitad av föreningen
Eventuellt byte/underhåll värmeväxlar i pannrum undersöks	2020-2021	Extern konsult kommer att anlitas för bedömning
Omplantering av träd på Triangel planeras	2021-2022	Extern trädgårdskonsult kommer att anlitas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Hissar	Hisspartner i Stockholm AB
Elskrot	SITA Sverige AB
Värme	Stockholm Energi
Trappstädning	Green Quality AB
Hissbesiktning	DEKRA AB
El avtal	Stockholm Energi
Banklån	SHB
Lås och nycklar	Kungslås AB
Revisor	Mariette Arfsvik Auktoriserad revisor, partner Grant Thornton
Portlås och port telefoner	Kungslås AB
Snöröjning	Två smålänningar 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
Projektleaderhuset	Diverse upphandlingar och besiktningar
Avropsavtal takmålning	Tello
Takfönster	LB Bygg och Takfönstermontör AB,

Övrig information

Ny teknisk förvaltare, Åkerlunds fastighetsservice, har fr.o.m 1 januari 2020 kontrakterats.

Underhållsplanen har uppdaterats under året, både aktiviteter och kostnader har justerats för att motsvara bedömda tidpunkter och kostnader.

Grannsamverkan har etablerats i samverkan med lokalpolisen.

Så kallad Blåljuskod (en speciell kod till dörrarna) har installerats för att underlätta för polis, brandkår och ambulans att komma in i våra portar vid brådskande ärenden.

Första beslut om stadgeändring har fattats under 2019, för att möjliggöra en extra avgift för av föreningen godkända takfönster. För att slutligen godkänna de nya stadgarna kommer en andra omröstning att ske på ordinarie stämma 2020.

Föreningens ekonomi

Den långsiktiga underhållsplanen är uppdaterad under året och föreningen anpassar fortlöpande en 10-årsbudget till denna, i samband med varje års budgetarbete. Därmed tillser vi att vi har nödvändigt ekonomiskt utrymme för reparationer och underhåll så att vi långsiktigt behåller våra byggnader i gott skick.

Vi har bundit ett av våra rörliga lån och omplacerat två andra med villkor bundet till STIBOR och har därmed säkrat en lånestruktur i förhållande till vår 10-årsbudget som är mycket gynnsam.

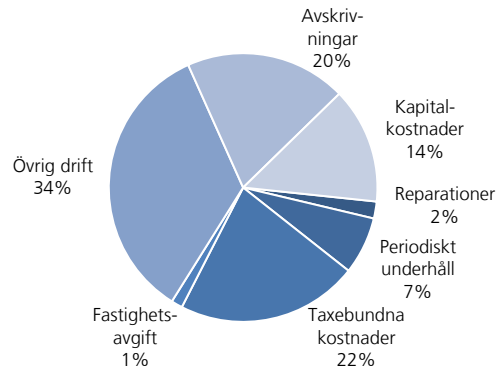
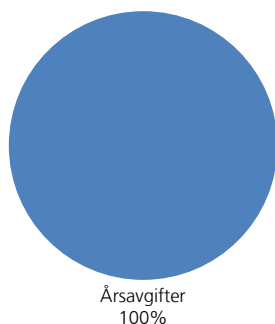
Vi följer Bokföringsnämndens avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar och tillämpar en rak avskrivning på 150 år, dvs 0,667% per år vilket innebär en redovisningsmässig avskrivning på 798 tkr per år. Detta inte är en utgift som skall betalas utan är en redovisningsmässig post i våra räkenskaper. När räkenskaperna skall bedömas är det kassaflödet som är det väsentliga, dvs våra inbetalningar minus utbetalningar och att dessa över tid är i balans.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	409 215	1 048 997
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 912 345	3 839 744
Finansiella intäkter	10	27
Minskning kortfristiga fordringar	14	86 830
Kapitaltillskott	58 259	0
Ökning av långfristiga skulder	2 229	500 522
Ökning av kortfristiga skulder	243 421	0
	4 216 279	4 427 123
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 738 676	3 797 831
Finansiella kostnader	571 632	851 269
Minskning av kortfristiga skulder	0	417 805
	3 310 308	5 066 905
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 315 187	409 215
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	905 971	-639 782

*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 1 377 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

Installation av takfönster i lägenhet 18B12, genomfört av föreningen, bekostat av lägenhetsinnehavarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	836	820	820	837
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 664	7 664	7 556	7 664
Elkostnad/m ² totalyta	25	19	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	143	144	136	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	17	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	183	165	164
Soliditet (%)	65	65	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-196	-1 608	-738	-159
Nettoomsättning (tkr)	3 912	3 840	3 819	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
Kapitaltillskott	58 259	58 259	0	0
Fond för yttre underhåll	1 120 716	642 000	-1 340 688	1 819 404
S:a bundet eget kapital	73 003 975	700 259	-1 340 688	73 644 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 002 332	-642 000	-266 964	-4 093 368
Årets resultat	-196 275	-196 275	1 607 652	-1 607 652
S:a ansamlad förlust	-5 198 607	-838 275	1 340 688	-5 701 020
S:a eget kapital	67 805 368	-138 016	0	67 943 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-196 275
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 360 332
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-642 000</u>
summa balanserat resultat	-5 198 607

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

<u>284 776</u>
-4 913 831

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 912 345	3 839 744
Summa rörelseintäkter		3 912 345	3 839 744

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-2 453 697	-3 427 068
Övriga externa kostnader	Not 4	-284 979	-370 763
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-798 323	-798 323
Summa rörelsekostnader		-3 536 999	-4 596 154

RÖRELSERESULTAT

375 347 **-756 410**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 632	-851 269
Summa finansiella poster		-571 622	-851 242

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-196 275 **-1 607 652**

ÅRETS RESULTAT

-196 275 **-1 607 652**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	102 983 624	103 781 947
Inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		102 983 624	103 781 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 986 424	103 784 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2	16
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 317 251	411 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	144 800	144 800
Summa kortfristiga fordringar		1 462 053	556 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 462 053	556 095
SUMMA TILLGÅNGAR		104 448 477	104 340 842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 825 000	71 825 000
Kapitaltillskott		58 259	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 120 716	1 819 404
Summa bundet eget kapital		73 003 975	73 644 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 002 332	-4 093 368
Årets resultat		-196 275	-1 607 652
Summa fritt eget kapital		-5 198 607	-5 701 020
SUMMA EGET KAPITAL		67 805 368	67 943 384
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	2 768	539
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 697 646	35 697 646
Summa långfristiga skulder		35 700 414	35 698 185
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		351 244	168 278
Skatteskulder		2 658	978
Övriga skulder		207 269	185 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	381 523	344 489
Summa kortfristiga skulder		942 694	699 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 448 477	104 340 842

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	2019	2018
Byggnader	150 år	150 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 894 878	3 818 511
Avgift andrahandsuthyrning	17 416	21 224
Öresutjämning	52	9
	3 912 345	3 839 744

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	730
	Fastighetsskötsel beställning	6 014	11 455
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	131 248	127 550
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 525	15 257
	Snöröjning/sandning	42 137	35 629
	Städning entreprenad	71 376	67 980
	Städning enligt beställning	20 125	5 250
	Sotning	11 410	0
	Hissbesiktning	6 220	11 820
	Sophantering	1 275	0
	Gård	2 452	0
	Serviceavtal	40 513	19 586
	Förbrukningsmateriel	8 021	18 219
	Teleport/hissanläggning	7 850	6 800
		364 166	320 276
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 244	3 375
	Tvättstuga	5 372	3 317
	Lås	13 432	966
	VVS	6 150	9 987
	Elinstallationer	6 913	15 889
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 849	5 853
	Hiss	30 270	18 480
	Balkonger/altaner	7 288	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 025
	Skador/klotter/skadegörelse	2 100	1 296
		83 618	62 188
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	521 300
	Tvättstuga	59 813	0
	Entré/trapphus	106 535	0
	Huskropp utvändigt	62 138	0
	Tak	0	67 550
	Fönster	56 290	751 838
		284 776	1 340 688
	Taxebundna kostnader		
	El	115 220	86 708
	Värme	664 149	670 367
	Vatten	41 935	78 992
	Sophämtning/renhållning	79 355	78 712
		900 659	914 779
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 778	51 152
	Tomträttsavgäld	579 200	579 200
	Kabel-TV	126 666	102 631
		762 644	732 983
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 834	56 154
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 453 697	3 427 068

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	16 204	15 171
	Juridiska åtgärder	0	13 078
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 625	27 625
	Föreningskostnader	4 352	7 442
	Styrelseomkostnader	10 488	8 223
	Fritids- och trivselkostnader	1 051	0
	Förvaltningsarvode	183 576	189 507
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 938
	Administration	5 798	1 039
	Korttidsinventarier	8 416	0
	Konsultarvode	21 259	97 480
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 360	5 260
		284 979	370 763

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	798 323	798 323
		798 323	798 323

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-5 068 053	-4 269 730
	Årets avskrivningar enligt plan	-798 323	-798 323
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 866 376	-5 068 053
	Planenligt restvärde vid årets slut	102 983 624	103 781 947
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	128 000 000	81 000 000
		214 000 000	152 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	214 000 000	152 000 000
		214 000 000	152 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 7	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 550	52 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 550	52 550
	Ackumulerade 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 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 064	2 064
	Klientmedel hos SBC	1 315 187	409 215
		1 317 251	411 279
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Tomträtt	144 800	144 800
		144 800	144 800
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 819 404	1 964 483
	Reservering enligt stadgar	642 000	140 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 340 688	-285 079
	Vid årets slut	1 120 716	1 819 404

Not 12	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad kredit	0,250 %	200 000	200 000
	Utnyttjat kreditbelopp	7,000 %	2 768	539
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med		0	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	2,240 %	9 000 000	9 000 000	2024-01-30
	Handelsbanken	1,150 %	3 172 250	3 172 250	2021-01-04
	Handelsbanken	1,150 %	5 314 431	5 314 431	2020-01-02
	Handelsbanken	1,190 %	10 366 465	10 366 465	2027-12-01
	Handelsbanken	2,140 %	7 344 500	7 344 500	2025-12-01
	Handelsbanken	1,150 %	500 000	500 000	2020-02-06
	Summa skulder till kreditinstitut		35 697 646	35 697 646	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			35 697 646	35 697 646	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 175 000	37 175 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	77 452	51 951
	Avgifter och hyror	304 071	286 873
	Städning, entreprenad	0	5 665
		381 523	344 489

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2020 kommer ommålning av våra tak påbörjas. Planen är att måla om två tak med störst behov år 2020 och sedan måla övriga tre år 2021 med början i maj månad. En påtaglig förändring är att vi slipper färgflagor på marken, på balkonger och terrasser och i våra hängrännor. Arbetet kommer pågå i 4-6 veckor. Skälet till att tidsangivelsen är något svävande är att det är svårt att bedöma vilken metod och vilken omfattning som kommer behövas för att ta bort befintlig färg. Under våren 2020 kommer obligatorisk ventilation kontroll (OVK) att genomföras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 4 2020


Staffan Windrup
Ordförande


Dag Magnus Hans Agnvall
Ledamot


Mattias Rapaport
Ledamot


Holger Wallentin Staffansson
Ledamot


Eva Erika Taube
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2020.


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 2019.

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 2019 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, förfälskning, 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

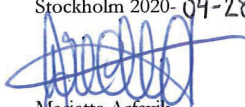
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2020-04-28


Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 895 000	3 894 878	3 895 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	17 416	0
Öresutjämning	0	52	0
	3 895 000	3 912 345	3 895 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-130 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-6 014	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-133 000	-131 248	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-28 000	-15 525	-4 000
Snöröjning/sandning	-47 000	-42 137	-47 000
Städning entreprenad	-71 000	-71 376	-68 000
Städning enligt beställning	-15 000	-20 125	0
Sotning	0	-11 410	0
Hissbesiktning	-7 000	-6 220	-6 000
Myndighetstillsyn	0	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 000
Sophantering	0	-1 275	0
Gård	-4 000	-2 452	-4 000
Serviceavtal	-21 000	-40 513	-9 000
Förbrukningsmateriel	-18 000	-8 021	-22 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-7 850	0
	-364 000	-364 166	-399 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-9 244	-250 000
Tvättstuga	0	-5 372	0
Lås	0	-13 432	0
VVS	0	-6 150	0
Elinstallationer	0	-6 913	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 849	0
Hiss	0	-30 270	0
Balkonger/altaner	0	-7 288	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 100	0
	-200 000	-83 618	-250 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	0	-400 000
Tvättstuga	0	-59 813	0
Entré/trapphus	0	-106 535	0
Huskropp utvändigt	0	-62 138	0
Fönster	0	-56 290	0
	-400 000	-284 776	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-91 000	-115 220	-89 000
Värme	-698 000	-664 149	-658 000
Vatten	-79 000	-41 935	-77 000
Sophämtning/renhållning	-82 000	-79 355	-78 000
	-950 000	-900 659	-902 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-56 778	-52 000
Tomträttsavgäld	-579 200	-579 200	-580 000
Kabel-TV	-129 000	-126 666	-128 000
	-766 200	-762 644	-760 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 871	-57 834	-57 000
	-57 871	-57 834	-57 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-16 000	-16 204	-17 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-27 625	-26 000
Föreningskostnader	-8 000	-4 352	-18 000
Styrelseomkostnader	-9 000	-10 488	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 051	-5 000
Förvaltningsarvode	-190 000	-183 576	-191 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-1 000
Administration	-2 000	-5 798	-1 000
Korttidsinventarier	0	-8 416	0
Konsultarvode	0	-21 259	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 360	-5 000
	-265 000	-284 979	-265 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-799 000	-798 323	-798 000
	-799 000	-798 323	-798 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 802 071	-3 536 999	-3 831 000
RÖRELSERESULTAT	92 929	375 347	64 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-540 000	-570 953	-725 000
Ränta checkräkning	-1 000	-679	-1 000
	-541 000	-571 622	-726 000
RESULTAT	-448 071	-196 275	-662 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE