

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen af Grubbens

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2010-02-08 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 |
| Eva Erika Rosenberg         | Ledamot |
| Staffan Windrup             | Ledamot |
| Anna Mariana Idh Vintermist | Ledamot |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Marie Susanne Gustavsson     | Suppleant |
| Henrik Marco Nowag           | Suppleant |
| Holger Wallentin Staffansson | Suppleant |
| Anders Edvard Thermaenius    | Suppleant |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dag Magnus Hans Agnvall, Mattias Rapaport, Eva Erika Rosenberg, Holger Wallentin Staffansson och Anders Edvard Thermaenius.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden. 

#### Revisorer

Mats Carlström  
Mats Häggbring

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Deloitte AB  
Deloitte AB

#### Valberedning

Sofi Dinér  
Thomas Rebermark

Samman kallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte      |
|----------------------|---------|-----------|
| GRUBBENS 4           | 1999    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2017.

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.

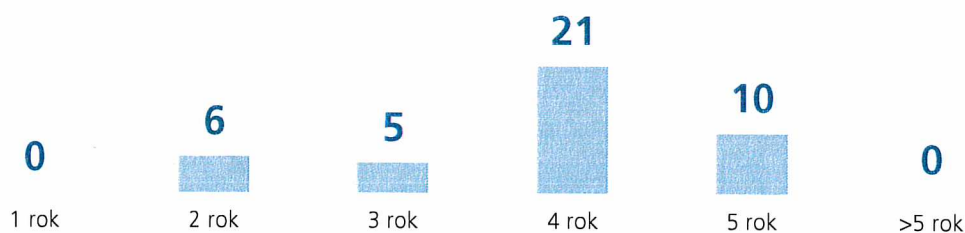
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 658 m<sup>2</sup>, varav 4 658 m<sup>2</sup> 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.

K SP

### 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  |
|--|-------------------|--|
| Radonpump installerades i soprummet                                | 2016              | Radonsanering för lägenhet i fastigheten                               |
| Diverse plåtarbeten tak ovanför lägenheterna 19 B och C på Stallet | 2016              | Inträngande vatten   |
| Årlig underhållsbesiktning genomförd juni 2016                     | 2016              | Genomförd av SBC   |
| Diverse förbättringsmålning, portar och entréer                    | 2016              |  |
| Radonsanering Grubbenstorget 2, 4, 10 och 14                       | 2014 - 2016       | Slutmätning sker hösten 2016   |
| Planerat underhåll   | År                | Kommentar  |
| Hamling av träd utanför Stallet                                    | 2017              | 2017   |
| Diverse puts och fogarbeten  | 2017              | Entreprenör utsedd   |
| Underhåll dörrar, fönster och entrépartier                         | 2017              | Bedömning av behovet kommer att göras av konsult anlitad av föreningen |
| Hissar, översyn och eventuella underhållsåtgärder                  | 2018              |  |
| Målning yttertak   | 2018 eller senare | Bedömning av behovet kommer att göras av konsult anlitad av föreningen |
| Renovering tvättstuga  | 2020              |  |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                           | Leverantör                                    |
|---------------------------------|---|
| TV-leverantör                   | ComHem  |
| Ekonomisk förvaltning           | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum              |
| Lägenhetsförteckning            | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum              |
| Teknisk förvaltning             | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum              |
| Trädgårdsskötsel                | Två smålänningar AB                           |
| Hissar                          | Hisspartner i Stockholm AB                    |
| Elskrot                         | SITA Sverige AB                               |
| Värme                           | Fortum  |
| Trappstädning                   | Green Quality AB                              |
| Hissbesiktning                  | DEKRA AB                                      |
| El avtal                        | Fortum  |
| Banklån                         | SHB   |
| Tomträttsavtal                  | Sthlm stad                                    |
| Lås och nycklar                 | Kungslås AB                                   |
| Revisor                         | Deloitte AB                                   |
| Portlås och port telefoner      | Kungslås AB                                   |
| Snöröjning                      | Miljö & Trädgårdservice AB                    |
| Vatten                          | 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   |
| Energiparkonsult                | Drift och funktionskontroll värmeanläggningen |

### Föreningens ekonomi

Föreningen har dragit fördel av det mycket låga ränteläget där vi omförhandlat både våra rörliga lån och ett som förfallit. Dessutom har vi förlängt vårt tomträtsavtal till oförändrad avgäld i 10 år vilket är mycket gynnsamt mot bakgrund av de kraftiga höjningar som förekommit i diskussionen.

Vi har fortfarande höjd för nödvändiga reoveringar och reparationer genom vår underhållsplan (till 2029) och långtidsbudget (10 år), som fortlöpande uppdateras i samband med varje budgetprocess. Därmed säkerställs att föreningen har tillräcklig ekonomi för ett långsiktigt underhåll av vår fastighet.

Sedan 2015 uppmanar Bokföringsnämnden till en striktare tolkning av avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar med följd att vi tillämpar en rak avskrivning på 150 år, dvs 0,667% per år. Det innebär en redovisningsmässig avskrivning på ca 798 tkr per år. Det är viktigt att förstå att detta inte är en utgift som skall betalas. När räkenskaperna skall bedömas är det kassaflödet, dvs våra intäkter minus utgifter, som är avgörande. Vårt kassaflöde under året var positivt med 107 020 kronor.

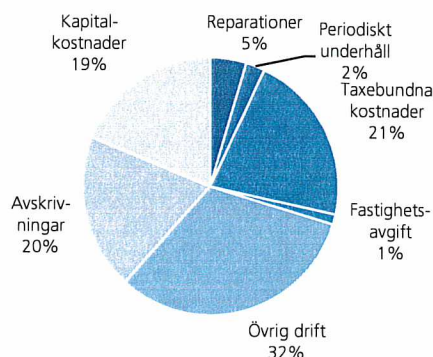
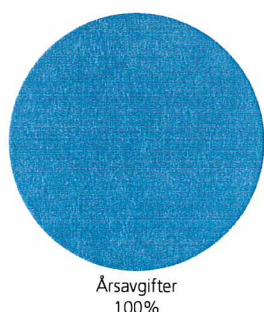
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

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

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2016             | 2015             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 135 019</b> | <b>916 587</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 904 324        | 3 896 483        |
| Finansiella intäkter                     | 233              | 302              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 996              | 1 035            |
|  | <b>3 905 553</b> | <b>3 897 820</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 502 508        | 2 284 252        |
| Finansiella kostnader                    | 762 246          | 940 497          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 499 436          | 400 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 34 343           | 54 639           |
|  | <b>3 798 533</b> | <b>3 679 388</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 242 040</b> | <b>1 135 019</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>107 020</b>   | <b>218 432</b>   |

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



*[Handwritten signatures and initials]*

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

Föreningen beslutade under hösten 2016 att säga upp avtalet för teknisk förvaltning med SBC, på grund av dålig service från den tekniska förvaltaren och brister i den löpande fastighetsskötseln. Det uppsagda avtalet löper ut sista december 2017. Flera möten har genomförts med SBC:s ansvariga och den lokala fastighetsskötaren för att komma till rätta med våra upplevda problem, en löpande dialog är numera etablerad med ansvariga på SBC.

Föreningen drabbades av en större vattenläcka den på kvällen 21:a december 2016, då ett rör sprang läck under Grubbenstorget. Jourrörmokare stängde av tappvattnet på kvällen, men lyckades återställa frammatning till elementen. Vid lunchtid torsdagen den 22:a påbörjades grävning och felsökning på Grubbenstorget och under eftermiddagen lokaliserades ett brott på ett tappvattenrör för varmvattnet. På eftermiddagen hade samtliga boende tillgång till kallvatten i lägenheterna. Fredagen den 23:e på förmiddagen hade rörmokarna införskaffat rätt reservdelar vilket innebar att sent fredag eftermiddag fungerade åter tappvattnet (både varmt och kallt) återigen. Med endast ett par timmar till julafton fanns det återigen möjlighet till att tvätta sig i varmt vatten.

Föreningen har under 2016 genomfört kontrollmätningar av radon enligt Stockholms miljöförvaltnings tillsynsprojekt. På grund av markradon visade mätningarna på värden som överskred aktuellt gränsvärde för en lägenhet. Föreningen har under 2016 genomfört åtgärder för markradon och lägenheten har i efterföljande långtidsmätning värden som underskrider gränsvärdet, vilket är anmält till Stockholms miljöförvaltning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelse under året: 0 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: 0 st  
Avgående medlemmar: 0 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 837   | 837   | 813   | 789   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 664 | 7 778 | 7 864 | 7 863 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 19    | 18    | 14    | 18    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 135   | 131   | 112   | 143   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 16    | 12    | 14    | 12    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 164   | 202   | 243   | 274   |
| Soliditet (%)                            | 66    | 66    | 65    | 66    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -159  | -126  | -622  | -313  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 896 | 3 896 | 3 783 | 3 673 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 658 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 71 825 000                 | 0                        | 0  | 71 825 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 1 924 233                  | 140 000                  | 0  | 1 784 233                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>73 749 233</b>          | <b>140 000</b>           | <b>0</b>   | <b>73 609 233</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -3 301 919                 | -140 000                 | -126 287   | -3 035 632                 |
| Årets resultat                 | -158 520                   | -158 520                 | 126 287  | -126 287                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 460 439</b>          | <b>-298 520</b>          | <b>0</b>   | <b>-3 161 919</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>70 288 794</b>          | <b>-158 520</b>          | <b>0</b>   | <b>70 447 314</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -158 520          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 161 919        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -140 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 460 439</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 99 750            |
| <b>-3 360 689</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2016              | 2015              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 896 481         | 3 896 482         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 7 843             | 1                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 904 324</b>  | <b>3 896 483</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 250 043        | -2 019 749        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -252 465          | -264 503          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 6 | -798 323          | -798 323          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 300 831</b> | <b>-3 082 575</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>603 494</b>    | <b>813 908</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 233               | 302               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -762 246          | -940 497          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-762 013</b>   | <b>-940 195</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-158 520</b>   | <b>-126 287</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-158 520</b>   | <b>-126 287</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |        | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader                                      | Not 7  | 105 378 593        | 106 176 916        |
| Maskiner och inventarier                       | Not 8  | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>105 378 593</b> | <b>106 176 916</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 2 800              | 2 800              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>       | <b>2 800</b>       |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>105 381 393</b> | <b>106 179 716</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 9  | 1 246 024          | 1 139 527          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 144 800            | 144 800            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 390 824</b>   | <b>1 284 327</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |        | 0                  | 472                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>0</b>           | <b>472</b>         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 390 824</b>   | <b>1 284 799</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>106 772 217</b> | <b>107 464 515</b> |



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |        | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |        | 71 825 000         | 71 825 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12 | 1 924 233          | 1 784 233          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>73 749 233</b>  | <b>73 609 233</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |        | -3 301 919         | -3 035 632         |
| Årets resultat                                 |        | -158 520           | -126 287           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |        | <b>-3 460 439</b>  | <b>-3 161 919</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>70 288 794</b>  | <b>70 447 314</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Checkräkningskredit                            | Not 13 | 564                | 0                  |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14 | 35 197 646         | 35 697 646         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>35 198 210</b>  | <b>35 697 646</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 500 000            | 500 000            |
| Leverantörsskulder                             |        | 264 017            | 201 560            |
| Övriga skulder                                 |        | 185 528            | 185 528            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 17 | 335 668            | 432 468            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>1 285 213</b>   | <b>1 319 556</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>106 772 217</b> | <b>107 464 515</b> |

*Handwritten initials: RK and Gy*

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 | 2016   | 2015   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 150 år | 150 år |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                | 2016             | 2015             |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter    | 3 896 441        | 3 896 440        |
| Öresutjämnning | 40               | 41               |
|                | <b>3 896 481</b> | <b>3 896 482</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2016         | 2015     |
|-----------------|--------------|----------|
| Övriga intäkter | 7 843        | 1        |
|                 | <b>7 843</b> | <b>1</b> |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER                         | 2016             | 2015             |
|-------|--|------------------|------------------|
|       | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|       | Fastighetsskötsel entreprenad          | 0                | 10 625           |
|       | Fastighetsskötsel beställning          | 33 667           | 16 351           |
|       | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 133 698          | 135 550          |
|       | Fastighetsskötsel gård beställning     | 32 829           | 0                |
|       | Snöröjning/sandning                    | 37 149           | 31 896           |
|       | Städning entreprenad                   | 67 980           | 72 793           |
|       | Städning enligt beställning            | 8 875            | 0                |
|       | Hissbesiktning                         | 8 987            | 5 503            |
|       | Myndighetstillsyn                      | 0                | 775              |
|       | Gemensamma utrymmen                    | 309              | 0                |
|       | Gård                                   | 10 488           | 3 896            |
|       | Serviceavtal                           | 35 050           | 17 800           |
|       | Förbrukningsmateriel                   | 14 060           | 0                |
|       | Störningsjour och larm                 | 0                | 2 423            |
|       |  | <b>383 092</b>   | <b>297 612</b>   |
|       | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|       | Fastighet förbättringar                | 46 528           | 0                |
|       | Brf Lägenheter                         | 0                | 2 585            |
|       | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 13 398           |
|       | Tvättstuga                             | 3 256            | 10 819           |
|       | Källare                                | 0                | 4 437            |
|       | Lås                                    | 3 520            | 6 746            |
|       | VVS                                    | 22 861           | 9 848            |
|       | Värmeanläggning/undercentral           | 2 300            | 0                |
|       | Ventilation                            | 0                | 6 960            |
|       | Elinstallationer                       | 14 090           | 0                |
|       | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 6 788            | 0                |
|       | Hiss                                   | 7 089            | 84 125           |
|       | Fasad                                  | 13 466           | 2 077            |
|       | Mark/gård/utemiljö                     | 24 900           | 21 038           |
|       | Skador/klotter/skadegörelse            | 1 750            | 17 477           |
|       | Vattenskada                            | 39 756           | 19 850           |
|       |  | <b>186 304</b>   | <b>199 360</b>   |
|       | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|       | Ventilation                            | 56 500           | 0                |
|       | Tak                                    | 43 250           | 0                |
|       |  | <b>99 750</b>    | <b>0</b>         |
|       | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|       | El                                     | 88 394           | 83 663           |
|       | Värme                                  | 628 394          | 608 619          |
|       | Vatten                                 | 75 803           | 55 601           |
|       | Sophämtning/renhållning                | 77 825           | 65 158           |
|       | Grovsopor                              | 0                | 6 663            |
|       |  | <b>870 416</b>   | <b>819 704</b>   |
|       | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|       | Försäkring                             | 44 931           | 38 701           |
|       | Tomträttsavgäld                        | 579 200          | 579 200          |
|       | Kabel-TV                               | 33 094           | 32 966           |
|       |  | <b>657 225</b>   | <b>650 867</b>   |
|       | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>53 256</b>    | <b>52 206</b>    |
|       | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 250 043</b> | <b>2 019 749</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 8 891          | 10 065         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 0              | 425            |
|              | Hysesförluster                  | 0              | 4              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 25 125         | 27 365         |
|              | Föreningskostnader              | 3 342          | 4 267          |
|              | Styrelseomkostnader             | 7 776          | 8 487          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 4 400          |
|              | Förvaltningsarvode              | 177 504        | 176 779        |
|              | Administration                  | 1 234          | 2 030          |
|              | Konsultarvode                   | 23 433         | 25 521         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 5 160          | 5 160          |
|              |                                 | <b>252 465</b> | <b>264 503</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 798 323        | 798 323        |
|              |                      | <b>798 323</b> | <b>798 323</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>BYGGNADER</b>                              | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 108 850 000        | 108 850 000        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>108 850 000</b> | <b>108 850 000</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -2 673 084         | -1 874 761         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -798 323           | -798 323           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-3 471 407</b>  | <b>-2 673 084</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>105 378 593</b> | <b>106 176 916</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 71 000 000         | 68 000 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 81 000 000         | 54 000 000         |
|              |   | <b>152 000 000</b> | <b>122 000 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 152 000 000        | 122 000 000        |
|              |   | <b>152 000 000</b> | <b>122 000 000</b> |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| <b>Not 8</b>  | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                         | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
|               | Vid årets början  | 52 550            | 52 550            |
|               | Nyanskaffningar   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>52 550</b>     | <b>52 550</b>     |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                   |                   |
|               | Vid årets början  | -52 550           | -52 550           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>          | <b>-52 550</b>    | <b>-52 550</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|               | Skattekonto   | 2 064             | 2 010             |
|               | Skattefordran   | 1 920             | 2 970             |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 1 242 040         | 1 134 547         |
|               |   | <b>1 246 024</b>  | <b>1 139 527</b>  |
| <b>Not 10</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>       | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                          | 2 800             | 2 800             |
|               |   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|               | Tomträtt  | 144 800           | 144 800           |
|               |   | <b>144 800</b>    | <b>144 800</b>    |
| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|               | Vid årets början  | 1 784 233         | 1 644 233         |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 140 000           | 140 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                         | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>1 924 233</b>  | <b>1 784 233</b>  |

| <b>Not 13</b> | CHECKRÄKNINGSKREDIT                                  | Räntesats | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|--|-----------|------------|------------|
|               | Beviljad kredit                                      |           | 200 000    | 200 000    |
|               | Utnyttjat kreditbelopp                               | 6,500 %   | 564        | 0          |
|               | Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med |           | 0          | 0          |

| <b>Not 14</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    | Räntesats<br>2016-12-31 | Belopp<br>2016-12-31 | Belopp<br>2015-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|---------------|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
|               | Handelsbanken                                  | 2,240 %                 | 9 000 000            | 9 000 000            | 2024-01-30               |
|               | Handelsbanken                                  | 1,150 %                 | 0                    | 500 000              | 2016-01-08               |
|               | 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 %                 | 10 866 465           | 10 866 465           | 2017-03-07               |
|               | Handelsbanken                                  | 0,950 %                 | 7 344 500            | 7 344 500            | 2017-03-06               |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>35 697 646</b>    | <b>36 197 646</b>    |                          |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -500 000             | -500 000             |                          |
|               |  |                         | <b>35 197 646</b>    | <b>36 197 646</b>    |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 197 646 kr.

| <b>Not 15</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 37 175 000 | 37 175 000 |

| <b>Not 16</b> | VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT  |
|---------------|---|
|               | <p>Under våren 2016 påbörjade styrelsen ett arbete för att förnya stadgarna i enlighet med SBC's mönsterstadgar. På den ordinarie årsstämman i juni 2016 fattade medlemmarna det första av två obligatoriska beslut om att anta de nya stadgarna. Under hösten fattade rikstadagen ett beslut om en mindre förändring av Lagen om ekonomiska föreningar, vilket innebar att styrelsen var tvungna att genomföra en mindre förändring i de nya stadgarna varför medlemmarna kallades till en extra stämma 2017-02-23 för att på nytt fatta beslut om att anta de nya, uppdaterade stadgarna. Den andra obligatoriska omröstningen kommer att ske vid ordinarie stämma i juni 2017, då den nya stadgarna förväntas antas och därmed träd i kraft.</p> <p>Radonpump i soprummet installerades under året och därefter påbörjades tre långtidsmätningar i oktober 2016. Mätperioden för de tre långtidsmätningarna var oktober 2016 – februari 2017. Svaren på långtidsmätningarna fick vi i slutet av februari 2017 vilka alla var under gränsvärdena. Dessa är anmälda till miljöförvaltningen och föreningen inväntar ett meddelande om att ärendet är avslutat.</p> |

| <b>Not 17</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Ränta   | 44 480            | 31 542            |
|               | Ventilation   | 0                 | 0                 |
|               | Serviceavtal  | 0                 | 17 800            |
|               | Förutbetalda avgifter och hyror                         | 291 188           | 299 001           |
|               | Hiss  | 0                 | 84 125            |
|               |   | <b>335 668</b>    | <b>432 468</b>    |

---

## Styrelsens underskrifter


---


STOCKHOLM den 8 / 5 2017

  
Dag Magnus Hans Agnvall  
Ledamot

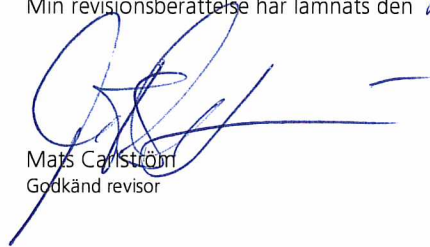
  
Mattias Rapaport  
Ledamot

  
Eva Erika Rosenberg  
Ledamot

  
Staffan Windrup  
Ledamot

  
Anna Mariana Idh Vintermist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2017

  
Mats Carlström  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen af Grubbens  
organisationsnummer 769602-4806

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen af Grubbens för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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

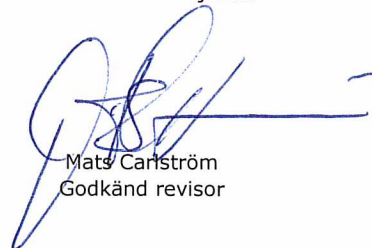
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Karlskrona 22 maj 2017



Mats Carlström  
Godkänd revisor