

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen af Grubbens

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRUBBENS 4	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.

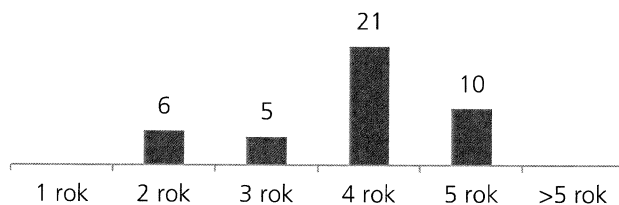
Fastighetens värdeår är 1999.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



K R
J S M

Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal Grubbens Valv

Kommentar

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2059.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nyplantering och urgallring av rabatter runt Stadsvillan	2013	
Fasadarbete hus 19	2013	
Omfärgning av fasader hus 18	2013	
Reparation av entrédörr hus 18	2013	
Hamling av lönnar på Triangeln och beskärning av övriga träd	2013	
Ombyggnad av tak hus 18	2012 - 2013	Plåten på husets mellandel har bytts ut, vattenavrinningen har förbättrats och nya takkupoler har monterats
Ombyggnad av altaner hus 18	2011 - 2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse mindre puts och lagningsarbeten inkluderande målning i mindre omfattning	2014	
Nytt gruslager på gårdsplan framför Stallet och Stadsvillan	2014	
Utbyte av fogar på altanerna på hus 20 (Stadsvillan)	2014	Upphandling av entreprenör genomförd av SBC december 2013
Åtgärda putssläpp västra fasaden hus 16.	2014	Upphandling av entreprenör genomförd av SBC december 2013

K R
S S

Förvaltning

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Trädgårdsskötsel	Kommer att upphandlas under våren 2014
Hissar	Hisspartner i Stockholm AB
Elskrot	SITA Sverige AB
Värme	Fortum
Trappstädning	Green Quality AB
Hissbesiktning	DEKRA AB
El avtal	Fortum
Banklån	SHB
Tomträttsavtal	Sthlm stad
Lås och nycklar	Kungslås AB
Revisor	Deloitte AB
Portlås och port telefoner	Kungslås AB
Snöröjning	Miljö & Trädgårdservice AB
Vatten	Stockhom Vatten AB
Tomträttsavtal	Stockholms Stad Markkontor
Hiss och porttelefon abonnemang	Teliasonera AB
Sophämtning	Sthlm Stad Trafikkontr Avd Avfall
Sotning	Ventilations & Sotningstjänst i Norden AB
Underhåll av altaner hus 18	Hagmans tak

Medlemmar

Medlemslägenheter: 42 st.

Överlåtelser under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Staffan Windrup	Ledamot
Eva Erika Rosenberg	Ledamot
Hedda H E Krausz Sjögren	Ledamot
Mattias Rapaport	Ledamot
Dag Magnus Hans Agnvall	Ledamot

Marie Susanne Gustavsson	Suppleant
Anna Mariana Idh Vintermist	Suppleant
Lena Mari Staffansson	Suppleant
Anders Edvard Thermaenius	Suppleant
Mats Lennart Carlström	Revisor
Mats Anders Peter Häggbring	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hedda H E Krausz Sjögren, Staffan Windrup, Marie Susanne Gustavsson och Anna Mariana Idh Vintermist.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Carlström	Ordinarie Extern	Deloitte AB
Mats Häggbring	Suppleant Extern	Deloitte AB

Valberedning

Tina Lundmark
Sofi Dinér

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ombyggnad av takfönster och avvattningsystem på mellandelen av hus 18 har slutförts. Därmed har risken för inträngande vatten in i lägenheter eliminerats. Altanerna byggts om på grund av felkonstruktion med läckage som följd. Arbetet har varit omfattande vilket medfört ny värmeisolering och nya tät- och ytskikt.

Avtalet för teknisk förvaltning omförhandlades med SBC under 2013 och nytt avtal trädde ikraft 2014-01-01. Entreprenör som utför avtalade åtgärder är som tidigare Åkerlunds.

Utredning för att undersöka möjligheterna för medlemmar att genom insatshöjning eller kapitaltillskott har fortsatt. Planen är att genomföra ett informationsmöte med medlemmarna under mars månad 2014 för att inhämta medlemmarnas synpunkter.

Utredning av möjlighet till fiberanslutning av samtliga lägenheter har slutförts. Det bedömdes ej vara lämpligt att ansluta föreningens bostäder till STOKABs nät då det ställde andra krav på utrustning i fastigheterna. Styrelsen undersökte också möjligheterna till att gruppansluta samtliga bostäder till Comhems internet-tjänst men besparingarna bedömdes ej vara tillräckligt stora för att det skulle vara lönsamt.

Under året har ett antal medlemmar bildat ett Green team med ansvar för föreningens gemensamma ytor. Under hösten genomförde Green Team en stor renovering av rabatterna runt Stadsvillan. Man bytte bland annat jord, planterade ett stort antal växter samt gödslade jorden. Renoveringen möjliggjordes delvis genom att en medlem etablerade kontakt med en skola som driver utbildning i ekologiskt odlande. Skolan bidrog med både planering, handkraft och goda råd under en arbetsintensiv helg.

En medlem har skapat en ny hemsida för föreningen, www.brfafrubbens.se, samt genomför insamling av epostadresser till intresserade medlemmar. Det innebär att medlemsinformation och nyhetsbrev numera i allt väsentligt distribueras elektroniskt.

Styrelsen har skapat en arkivplan, vilket innebär regler för hur och var vilka dokument och handlingar skall arkiveras. Förutom pappersarkiv har föreningen numera även ett elektroniskt arkiv i Dropbox.

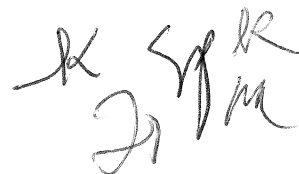
Styrelsen har även tagit fram en katastrofplan som beskriver vem som skall kontaktas och hur, om det oväntade inträffar. Den kommer att göras tillgänglig via hemsidan senare under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under första halvåret 2014 kommer en av medlemmarna att uppdatera underhållsplanen, efter att han och medlemmar från styrelsen gjort en besiktning av föreningens fastigheter och tekniska system. Brister och planerade åtgärder som kommer fram i underhållsplanen kommer att prioriteras av styrelsen och planeras in för åtgärder under kommande år. Kostnaderna kommer att avspeglas i 10-årsbudgeten.

Vart femte år är föreningen ålagd att genomföra en OVK, obligatorisk ventilationskontroll, och 2014 är det år det skall ske i föreningen. Kontrollen genomförs under februari månad genom inspektioner i varje lägenhet. Inspektionen resulterar i ett protokoll som antingen godkänner statusen eller förelägger ett antal åtgärder. I skrivande stund är statusen okänd.

Stockholms Miljöförvaltning har uppmanat föreningen att genomföra radonmätningar i ett antal lägenheter. Vi har valt ut samtliga marklägenheter samt 8 andra lägenheter. Detta är en rutinåtgärd och sker på uppdrag av kommunen. Mätningen genomförs under ca två månader under "eldningssäsongen" vilket i vårt fall innebär första kvartalet 2014. Styrelsen återrapporterar resultatet när vi mottagit det från kommunen.



Föreningens ekonomi

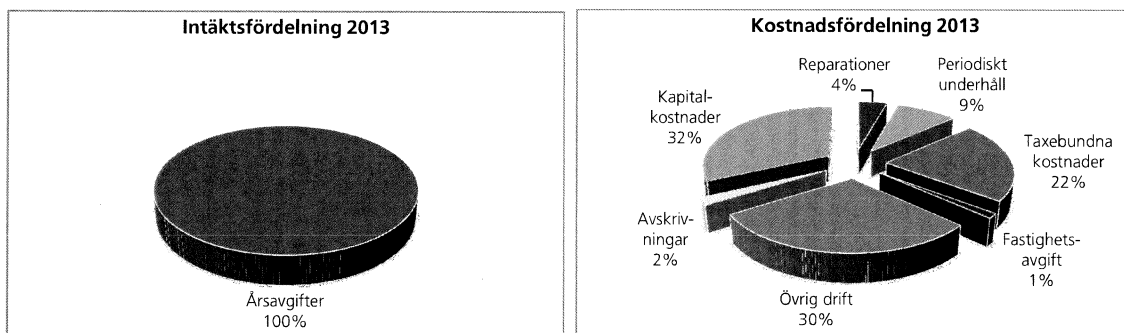
För att täcka de slutliga kostnaderna för ombyggnad och förbättringar av altaner och tak på hus 18 har föreningen tagit upp ett lån på 500 000 kronor. Åtgärden syftar till att eliminera risk för inträngande vatten i omkringliggande lägenheter.

Föreningen har en upprättad underhållsplan för att planera periodiskt underhåll inom fastigheten. För att balansera dessa utgifter över tid görs en avsättning till fond för yttre underhåll på 140 000 kronor. Avskrivningar av fastigheten uppgår årligen till 76 195 kronor. Prövning och eventuell anpassning av ovan nämnda avsättning respektive avskrivning sker varje år vid budgetprocessen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

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

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 658 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	789	766	744	744
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 863	7 756	7 670	7 348
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	143	135	126	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	13	10	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	274	314	298	253

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

*K S M
J O*

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-312 532
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 048 266
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
summa ansamlad förlust	-2 500 798

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

367 373
-2 133 425

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

[Handwritten signature]

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

		2013	2012
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 672 768	3 565 808
Övriga rörelseintäkter		3 593	59 878
		3 676 361	3 625 686

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-278 306	-266 459
Reparationer		-174 417	-198 980
Periodiskt underhåll		-367 373	-366 874
Taxebundna kostnader		-866 930	-816 035
Övriga driftskostnader		-669 235	-664 318
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-50 820	-57 330
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-231 596	-221 571
Avskrivningar		-76 195	-76 195
		-2 714 870	-2 667 762

RÖRELSERESULTAT

961 491 **957 924**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		661	1 384
Räntekostnader		-1 274 684	-1 463 419
		-1 274 023	-1 462 035

ÅRETS RESULTAT

-312 532 **-504 111**

*K S P M
R R*

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	107 773 562	107 849 757
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	107 773 562	107 849 757
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	107 776 362	107 852 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 199	0
Skattefordringar	1 796	0
Övriga fordringar	1 915	1 903
Förutbetalda kostnader Not 5	226 871	213 541
	234 781	215 444
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	681 262	718 170
	681 262	718 170
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	916 043	933 614
SUMMA TILLGÅNGAR	108 692 405	108 786 171

A

*K SP m
ZS CR*

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		71 825 000	71 825 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 871 606	2 098 480
		73 696 606	73 923 480
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 188 266	-1 911 029
Årets resultat		-312 532	-504 111
		-2 500 798	-2 415 140
SUMMA EGET KAPITAL		71 195 808	71 508 340
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	-972	279
Skulder till kreditinstitut	Not 9	36 597 646	36 097 646
		36 596 674	36 097 925
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		214 830	306 537
Skatteskulder		0	3 797
Övriga kortfristiga skulder		185 528	348 028
Upplupna kostnader	Not 10	204 041	265 305
Förutbetalda avgifter och hyror		295 524	256 239
		899 923	1 179 906
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		108 692 405	108 786 171
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	37 175 000	37 175 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

K. S. P. M.
J. R.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,07 %	0,07 %

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

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 672 768	3 565 808
	3 672 768	3 565 808

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel beställning	15 860	14 803
Fastighetskötsel gård entrepr	60 296	78 464
Fastighetskötsel gård beställ	39 646	3 782
Snöröjning/sandning	36 995	57 757
Städning entreprenad	67 980	67 980
Städning enligt beställning	4 700	0
Hissbesiktning	9 102	8 031
Myndighetstillsyn	950	5 700
Gård	1 362	98
Serviceavtal	35 050	16 300
Förbrukningsmateriel	6 365	8 059
Brandskydd	0	5 485
	278 306	266 459

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Brf Lägenheter	14 460	6 144
Tvättstuga	0	2 706
Sophantering/återvinning	11 680	1 198
Entré/trapphus	525	3 630
Lås	0	17 501
VVS	26 568	8 198
Elinstallationer	0	12 960
Hiss	21 228	3 091
Tak	28 375	0
Fönster	878	0
Mark/gård/utemiljö	46 602	0
Vattenskada	24 101	143 552
	174 417	198 980
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	4 738
Huskropp utvändigt	287 058	0
Tak	0	141 469
Fasad	50 277	0
Fönster	30 038	128 440
Balkonger/altaner	0	92 227
	367 373	366 874
Taxebundna kostnader		
El	85 043	80 628
Värme	668 149	628 566
Vatten	56 064	60 702
Sophämtning/renhållning	32 372	23 879
Grovsopor	25 301	22 260
	866 930	816 035
Övriga driftskostnader		
Försäkring	57 105	52 338
Tomträttsavgäld	579 200	579 200
Kabel-TV	32 930	32 780
	669 235	664 318
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 820	57 330

R

*KSP ma
ER*

Not 2 fortsättning	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	600	0
Tele och datakommunikation	7 634	6 809
Juridiska åtgärder	2 500	0
Inkassering avgift/hyra	6 600	0
Revisionsarvode extern revisor	26 730	26 813
Föreningskostnader	5 848	1 395
Styrelseomkostnader	3 800	15 791
Fritids och Trivselkostnader	4 282	5 277
Studieverksamhet	1 063	0
Förvaltningsarvode	154 918	150 393
Förvaltningsarvodena övriga	0	625
Administration	10 586	9 558
Konsultarvode	2 125	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 910	4 910
	231 596	221 571

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar		
Byggnad	76 195	76 195
	76 195	76 195

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 714 870** **2 667 762**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	108 850 000	108 850 000
Utgående anskaffningsvärde	108 850 000	108 850 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 000 243	-924 048
Årets avskrivningar enligt plan	-76 195	-76 195
Utgående avskrivning enligt plan	-1 076 438	-1 000 243

Planenligt restvärde vid årets slut **107 773 562** **107 849 757**

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	52 000 000
	122 000 000	119 000 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	122 000 000	119 000 000
	122 000 000	119 000 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
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 ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 550	-52 550
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	68 964	57 105
Kabel-TV	8 240	8 231
Tomträtt	144 800	144 800
Vatten	4 867	3 405
	226 871	213 541

JK SP
25/12
ML
BL

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	71 825 000	0	0	71 825 000
Fond för yttre underhåll	1 871 606	140 000	-366 874	2 098 480
Summa bundet eget kapital	73 696 606	140 000	-366 874	73 923 480
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 188 266	-140 000	-137 237	-1 911 029
Årets resultat	-312 532	-312 532	504 111	-504 111
Summa ansamlad förlust	-2 500 798	-452 532	366 874	-2 415 140
Summa eget kapital	71 195 808	-312 532	0	71 508 340

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	2 098 480	1 958 480
Reservering enligt stadgar	140 000	140 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-366 874	0
Vid årets slut	1 871 606	2 098 480

**Not 8
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Räntesats	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kredit		200 000	200 000
Utnyttjat kreditbelopp	6,500 %	-972	279

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,050 %	9 000 000	9 000 000	2015-10-30
Stadshypotek AB	2,230 %	7 344 500	7 344 500	Rörligt
Stadshypotek AB	4,630 %	3 172 250	3 172 250	2018-01-01
Stadshypotek AB	4,630 %	5 314 431	5 314 431	2018-01-01
Stadshypotek AB	2,230 %	10 866 465	10 866 465	Rörligt
Stadshypotek AB	2,230 %	400 000	400 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,380 %	500 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		36 597 646	36 097 646	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0	0
36 597 646	36 097 646

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 597 646 kr.

Not 10


UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	8 136	10 788
Värme	90 998	114 652
Sophämtning	3 313	15 030
Extern revisor	25 000	23 000
Ränta	76 594	96 522
Balkonger/altaner	0	0
Elinstallationer	0	0
Tak	0	5 313
	204 041	265 305


STOCKHOLM den 2 / 5 2014


Dag Magnus Hans Agnvall
Ledamot


Hedda H E Krausz Sjögren
Ledamot


Mattias Rapaport
Ledamot


Eva Erika Rosenberg
Ledamot


Staffan Windrup
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2014


Mats Carlström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen af Grubbens Organisationsnummer 769602-4806

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen af Grubbens för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen af Grubbens för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.


Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Karlskrona den 13 maj 2014



Mats Carlström
Godkänd revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	3 783 000	3 672 768	3 672 850
Öresutjämning	0	35	0
Övriga intäkter	0	3 558	0
	3 783 000	3 676 361	3 672 850
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	-15 860	-15 000
Fastighetskötsel gård entrepr	-82 000	-60 296	-80 000
Fastighetskötsel gård beställ	-15 000	-39 646	-6 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-36 995	-50 000
Städning entreprenad	-70 000	-67 980	-70 000
Städning enligt beställning	0	-4 700	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-31 500	0	0
Hissbesiktning	-9 500	-9 102	-6 000
Myndighetstillsyn	-1 000	-950	0
Gård	0	-1 362	-5 000
Serviceavtal	0	-35 050	0
Förbrukningsmateriel	-8 000	-6 365	-8 000
	-267 000	-278 306	-250 000
 Reparationer			
Brf Lägenheter	0	-14 460	0
Sophantering/återvinning	0	-11 680	0
Entré/trapphus	0	-525	0
VVS	0	-26 568	0
Hiss	0	-21 228	0
Tak	0	-28 375	0
Fönster	0	-878	0
Mark/gård/utemiljö	0	-46 602	0
Vattenskada	0	-24 101	0
Övrigt	-150 000	0	-150 000
	-150 000	-174 417	-150 000
 Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-140 000
Huskropp utvändigt	0	-287 058	0
Fasad	0	-50 277	0
Fönster	0	-30 038	0
	-200 000	-367 373	-140 000
 Taxebundna kostnader			
El	-85 000	-85 043	-95 000
Värme	-610 000	-668 149	-610 000
Vatten	-61 000	-56 064	-61 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-32 372	-51 000
Grovsopor	-25 000	-25 301	-5 000
	-812 000	-866 930	-822 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-58 000	-57 105	-54 000
Tomträttsavgäld	-579 200	-579 200	-579 200
Kabel-TV	-34 000	-32 930	-34 000
	-671 200	-669 235	-667 200

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-59 640	-50 820	-59 640
	-59 640	-50 820	-59 640

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-600	0
Tele och datakommunikation	-7 000	-7 634	-8 000
Juridiska åtgärder	0	-2 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-6 600	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-26 730	-20 000
Föreningskostnader	-6 000	-5 848	-6 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-3 800	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	-8 000	-4 282	-8 000
Studieverksamhet	0	-1 063	0
Förvaltningsarvode	-160 000	-154 918	-156 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	0
Administration	-10 000	-10 586	-7 000
Konsultarvode	0	-2 125	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 100	-4 910	-5 100
	-227 100	-231 596	-220 100

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-76 195	-76 195	-76 195
	-76 195	-76 195	-76 195

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 463 135 -2 714 870 -2 385 135

RÖRELSERESULTAT

1 319 865 961 491 1 287 715

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	600	494	600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	155	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	12	0
Låneräntor	-1 280 000	-1 270 904	-1 407 500
Ränta checkräkning	-1 000	-3 749	-500
Övriga räntekostnader	0	-31	0
	-1 280 400	-1 274 023	-1 407 400

RESULTAT

39 465 -312 532 -119 685