



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
af Grubbens



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 2030.
- 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.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen 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
Björn Anders Lennart Friman	Ledamot
Mattias Rapaport	Ledamot
Holger Wallentin Staffansson	Ledamot

Maria Therese Björk	Suppleant	
Oskar Andreas Johansson	Suppleant	Avflyttad sommaren 2020
Per Ola Håkan Persson	Suppleant	
Eva Erika Taube	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dag Magnus Hans Agnvall, Camilla Mariette Arfsvik, Per Ola Håkan Persson, Mattias Rapaport, Eva Erika Taube och Björn Mikael Östblom.

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

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

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

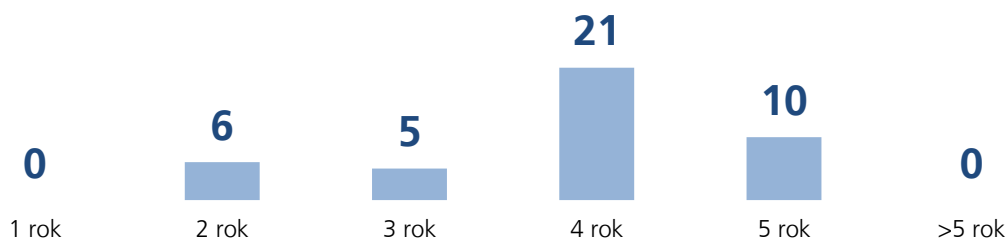
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

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 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2019-09-04.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Brandskyddsbesiktning genomförs årligen av styrelsen i syfte att se till att inget brandfarligt material förvaras i allmänna utrymmen. Fri passage och allmän ordning i utrymningsvägar kontrolleras speciellt i samband med tillsyn. Funktionskontroll av branddetektering och brandlarm i föreningslokal kontrolleras.	2020	
Utomhusbelysningen på Grubbenstorget har renoverats och gjorts funktionsdugliga efter att delvis varit trasiga på grund av yttre åverkan av olika slag.	2020	
Energideklaration är utförd 21 mars 2020 enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader och är giltigt till år 2030.	2020	
Besiktning/kamerainspektion enligt protokoll 20-BP442 och 20-BK255 med bifogade specifikationer per lägenhet/eldstad	2020	
Obligatorisk funktionskontroll av ventilation (OVK) genomfördes 12 mars 2020 och nästa besiktning sker år 2026.	2020	
Värmekablar på tak och stuprör har funktionskontrollerats för att förhindra snöras och istappar.	2020	
Trapphus och källare är i behov av ommålning, lagning av puts-skador med mera. Förbättringsåtgärder har genomförts under hösten 2020 och sker löpande vid behov.	2020	
Målning av yttertak. Färgen har flagnat och taken är i behov av ommålning. Under våren och sommaren 2020 utfördes vattenblästring och ommålning av etapp 1 omfattande Hus 18, 19 och 20.	2020	
Träd i den så kallade "Triangeln" ut mot Grubbensringen har lidit skada där ett antal träd successivt har dött. Det har föranlett en grundlig undersökning om bakomliggande orsak samt lämpligt åtgärdsförslag. Steg 1 har varit att ta bort de döda och missprydande träden. Osäkerheten om kvarvarande träd kommer att överleva eller inte gör att styrelsen avvaktar ytterligare åtgärder efter kommande säsong.	2020	
Spolning av takrännor, altaner och gårdsbrunnar sker årligen för att förhindra stopp i avlopp och översvämningar med efterföljande vattenskador.	2020	
Trädgårdsskötsel utförs av Två Smålänningar AB som underhåller gårdsplan, blommor och planteringar samt årlig klippning av buskar med mera. Beskärning av träd genomförs vart 2-3 år och nu senast under hösten 2020.	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av yttertak Etapp 2 omfattande Hus 16 och 17.	2021	
Markarbeten på Triangel	2021-2022	Extern trädgårdskonsult kommer att anlitas
Byte till nytt modernt låssystem till entrédörrar	2022	
Rengörning ventilationskanaler och tilluftsdon samt utbyte av yttre takfläktar	2023	
Renovering av värmesystem på grund av åldrande värmeväxlare, termostatventiler och radiatorer.	2023-2024	

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	Cites Kalea Sverige 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	Exploateringskontoret Stockholms Markkontor
Hiss och porttelefon abonnemang	Teliasonera AB
Sophämtning	Sthlm Stad Trafikkontor Avd Avfall
Sotning	Skorstensfejarna LJ AB
Ellevio	Elnät
Energisparkonsult	Drift och funktionskontroll värmeanläggningen
Projektledarhuset	Diverse upphandlingar och besiktningar
Avropsavtal takmålning	Tello
Takfönster	LB Bygg och Takfönstermontör AB,
OVK	JA Luftkontroll

Föreningens ekonomi

Vi har under året målat om yttertaken på tre av våra hus (övriga två planeras att målas detta år). Kostnaden på drygt 600 tkr belastar årets likviditet men följer vår underhållsplan och det utrymme vi har i vår 10-årsbudget, som uppdateras löpande i samband med den årliga budgetprocessen. Därmed tillser vi att vi har nödvändigt ekonomiskt utrymme så att vi långsiktigt behåller vår fastighet i gott skick.

Stockholms kommun har fattat beslut om en höjning av föreningens tomträttsavtal från 2027. Grunden för hur höjningarna beräknas har blivit föremål för politisk opinion och det pågår rättsprocesser mellan kommuner och bostadsrättsföreningar i ärendet. Föreningen har frågan under uppsikt för att på ett ansvarsfullt sätt hantera medlemmarnas intressen och föreningens ekonomi.

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, som inte utgör en utgift som skall betalas. Det viktiga är att tillse att vårt kassaflöde, dvs våra intäkter minus utgifter är i balans över tid.

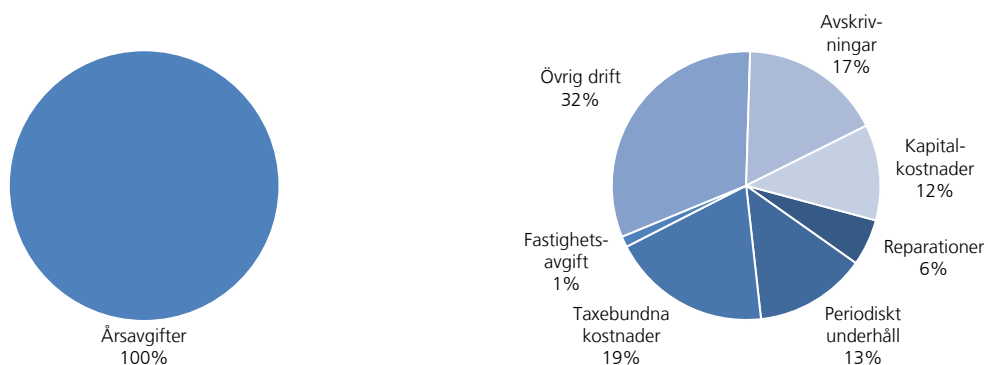
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1,5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 315 187	409 215
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 896 183	3 912 345
Finansiella intäkter	39	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	14
Kapitaltillskott	0	58 259
Ökning av långfristiga skulder	0	2 229
Ökning av kortfristiga skulder	0	243 421
	3 896 222	4 216 279
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 312 727	2 738 676
Finansiella kostnader	536 919	571 632
Ökning av kortfristiga fordringar	43 264	0
Minskning av långfristiga skulder	77 768	0
Minskning av kortfristiga skulder	215 288	0
	4 185 966	3 310 308
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 025 443	1 315 187
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-289 744	905 971

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 genomfördes takmålning av tre av föreningens fem tak. De två kvarvarande taken målas under våren och sommaren 2021.

Övriga underhållsarbeten är beskrivna under rubriken Teknisk status.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	836	836	820	820
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 648	7 664	7 664	7 556
Elkostnad/m ² totalyta	18	25	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	135	143	144	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	9	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	123	183	165
Soliditet (%)	65	65	65	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-752	-196	-1 608	-738
Nettoomsättning (tkr)	3 896	3 912	3 840	3 819

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	0	0	58 259
Fond för yttre underhåll	1 477 940	642 000	-284 776	1 120 716
S:a bundet eget kapital	73 361 199	642 000	-284 776	73 003 975
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 555 831	-642 000	88 501	-5 002 332
Årets resultat	-751 747	-751 747	196 275	-196 275
S:a ansamlad förlust	-6 307 577	-1 393 747	284 776	-5 198 607
S:a eget kapital	67 053 622	-751 747	0	67 805 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-751 747
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 913 831
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-642 000</u>
summa balanserat resultat	-6 307 578

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>623 013</u>
-5 684 565

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 896 183	3 912 345
Summa rörelseintäkter		3 896 183	3 912 345
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 145 622	-2 453 697
Övriga externa kostnader	Not 4	-167 105	-284 979
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-798 323	-798 323
Summa rörelsekostnader		-4 111 050	-3 536 999
RÖRELSERESULTAT		-214 867	375 347
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 919	-571 632
Summa finansiella poster		-536 880	-571 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-751 747	-196 275
ÅRETS RESULTAT		-751 747	-196 275

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6,14	102 185 301	102 983 624
Inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		102 185 301	102 983 624
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 188 101	102 986 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 070 654	1 317 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	144 800	144 800
Summa kortfristiga fordringar		1 215 456	1 462 053
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		117	0
Summa kassa och bank		117	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 215 573	1 462 053
SUMMA TILLGÅNGAR		103 403 674	104 448 477

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 825 000	71 825 000
Kapitaltillskott		58 259	58 259
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 477 940	1 120 716
Summa bundet eget kapital		73 361 199	73 003 975
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 555 831	-5 002 332
Årets resultat		-751 747	-196 275
Summa fritt eget kapital		-6 307 577	-5 198 607
SUMMA EGET KAPITAL		67 053 622	67 805 368
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	0	2 768
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 522 646	35 697 646
Summa långfristiga skulder		35 522 646	35 700 414
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	100 000	0
Leverantörsskulder		154 823	351 244
Skatteskulder		4 842	2 658
Övriga skulder		185 528	207 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	382 213	381 523
Summa kortfristiga skulder		827 406	942 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 403 674	104 448 477

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	2020	2019
Byggnader	150 år	150 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 894 878	3 894 878
Avgift andrahandsuthyrning	1 248	17 416
Öresutjämnning	57	52
	3 896 183	3 912 345

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	135 000	0
	Fastighetsskötsel beställning	20 650	6 014
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	133 100	131 248
	Fastighetsskötsel gård beställning	48 488	15 525
	Snöröjning/sandning	15 363	42 137
	Städning entreprenad	72 516	71 376
	Städning enligt beställning	9 000	20 125
	Sotning	20 543	11 410
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 238	0
	Hissbesiktning	6 375	6 220
	Myndighetstillsyn	18 644	0
	Sophantering	0	1 275
	Gård	0	2 452
	Serviceavtal	23 471	40 513
	Förbrukningsmateriel	4 722	8 021
	Teleport/hissanläggning	7 500	7 850
		537 610	364 166
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 244
	Tvättstuga	8 555	5 372
	Källare	5 971	0
	Entré/trapphus	2 853	0
	Lås	0	13 432
	VVS	31 174	6 150
	Ventilation	21 419	0
	Elinstallationer	8 030	6 913
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 849
	Hiss	44 117	30 270
	Fasad	2 888	0
	Balkonger/altaner	0	7 288
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 100
	Vattenskada	135 199	0
		260 206	83 618
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	59 813
	Entré/trapphus	13 225	106 535
	Huskropp utvändigt	0	62 138
	Tak	609 788	0
	Fönster	0	56 290
		623 013	284 776
	Taxebundna kostnader		
	El	82 276	115 220
	Värme	626 908	664 149
	Vatten	72 853	41 935
	Sophämtning/renhållning	114 313	79 355
		896 350	900 659
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 739	56 778
	Tomträttsavgäld	579 200	579 200
	Kabel-TV	126 486	126 666
		768 425	762 644
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 018	57 834
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 145 622	2 453 697

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	16 579	16 204
	Juridiska åtgärder	6 250	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	27 688	27 625
	Föreningskostnader	438	4 352
	Styrelseomkostnader	0	10 488
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 051
	Studieverksamhet	2 482	0
	Förvaltningsarvode	66 564	183 576
	Administration	2 603	5 798
	Korttidsinventarier	0	8 416
	Konsultarvode	39 031	21 259
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 360
		167 105	284 979
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	798 323	798 323
		798 323	798 323
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-5 866 376	-5 068 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-798 323	-798 323
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 664 699	-5 866 376
	Planenligt restvärde vid årets slut	102 185 301	102 983 624
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark	128 000 000	128 000 000
		214 000 000	214 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	214 000 000	214 000 000
		214 000 000	214 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 7	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 550	52 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 550	52 550
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-52 550	-52 550
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 550	-52 550
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 063	2 064
	Klientmedel hos SBC	1 025 326	1 315 187
	Fordringar kreditfakturor	43 265	0
		1 070 654	1 317 251
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Tomträtt	144 800	144 800
		144 800	144 800
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 120 716	1 819 404
	Reservering enligt stadgar	642 000	642 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-284 776	-1 340 688
	Vid årets slut	1 477 940	1 120 716

Not 12	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad kredit	0,250 %	200 000	200 000
	Utnyttjat kreditbelopp	7,000 %	0	2 768
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med		0	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken	2,240 %	8 925 000	9 000 000	2024-01-30
	Handelsbanken	2,140 %	7 344 500	7 344 500	2025-12-01
	Handelsbanken	0,470 %	3 172 250	3 172 250	2021-01-04
	Handelsbanken	0,470 %	5 314 431	5 314 431	2021-01-04
	Handelsbanken	1,190 %	10 366 465	10 366 465	2027-12-01
	Handelsbanken	0,470 %	500 000	500 000	2021-02-08
	Summa skulder till kreditinstitut		35 622 646	35 697 646	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	0	
			35 522 646	35 697 646	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 122 646 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 175 000	37 175 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	65 257	77 452
	Avgifter och hyror	316 956	304 071
		382 213	381 523


Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att rapportera.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 30 / 3 2021



Staffan Windrup
Ordförande



Dag Magnus Hans Agnvall
Ledamot



Björn Anders Lennart Friman
Ledamot




Mattias Rapaport
Ledamot



Holger Wallentin Staffansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2021.



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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf af Grubbens för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar


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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2021-04-29



Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor

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