



Årsredovisning
För
HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm
702000-7998

Räkenskapsåret
2014-09-01 – 2015-08-31

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2001-03-01

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Grindstugan 1, Grindstolpen 1 samt Tegelsjö 18 bebyggdes 1945 och Handelsboden 23 bebyggdes 1963 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt, nuvarande avtal löper t o m 2024.

På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 59 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lokal är hyresrätt.

Dessutom finns 18 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

49 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 406 kvm Total lokalyta: 67 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)



Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-11-25 bestått av:

Ordinarie	Karin Wahlberg Kajsa Lindström Carolin Grankvist Robin Rutberg Gonsalves Axel Lehnman Claes Bidebo	Ordförande Vice ordförande och sekreterare Kassör t.o.m. 2015-04-27 Ledamot utlandsvistelse ca 2 år Ledamot HSB-representant
Suppleanter	Hans Nordeberg Mathias Alrixon	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Ola Trané Love Wilén	Bo Revision Föreningsvald revisor
Suppleant	Monica Ekblom	

Valberedning

Ingrid Mogren Per-Olof Persson	Sammanställande
-----------------------------------	-----------------

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt extra möten i samband med försäljning och ombyggnad av lokal som skall innehålla två lägenheter. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jensen Drift & Underhåll AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-2010 (intervall vart 10:e år). OVK besiktning har skett 2011-2012 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har):

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 61 086 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 248 750 kronor.

Ett styrsystem för värme har inhandlats och satts upp i fastigheten för snabbare justering av värme och jämnare fördelning mellan lägenheterna.

Ny elcentral har satts in i hobbyrum och tvättstuga (i port 105). Byte av flera armaturer till LED-armaturer. Garage och staket vid garagen har målats om.

Gamla pannrummet har sålts och byggs om till lägenheter.

Ny torktumlare har installerats i 105:an.

Upphandling av bredband via fiber till samtliga bostadsrätter, där uppkoppling 100/100MB ingår i avgiften.

Statuskontroll av badrummen har genomförts och stamspolning. Vid fuktmätningen indikerade 7 badrum på fukt

och dessa har genomgått ytterligare en kontroll av expertis. Berörda bostadsinnehavare har erhållit protokoll och får åtgärda skadorna själva, eftersom det ligger på bostadsrättsinnehavarens ansvar enligt våra stadgar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Installation av bredband via fiber i samtliga bostadsrätter i föreningen. Två lägenheter tillkommer i föreningen.

Verksamhet under kommande år

Styrelsen ordnar välkomsträff för nya bostadsrättshavare i samband med höststädningen 25/10 och igen i samband med vårstädningen.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 st överlåtelse ägt rum. Inga nya andrahandsuthyrningar har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 73 medlemmar, avgående 10 och tillkommande 10, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 73 vid årets slut.

Årsavgifter

Föreningen planerar inte i nuläget att höja avgifterna.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Kassalikviditet (%)	78	293	248	311
Balansomslutning tkr	11 962	12 622	12 728	12 352
Resultat efter finansiella poster tkr	-27	96	236	108
Nettoomsättning tkr	2 577	2 577	2 499	2 460
Skuldränta (%)	2	3	3	4
Soliditet (%)	2	2	1	-1
Avgift/kvm kr	688	688	0	0
Lån/kvm	2 948	3 482	0	0

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-281 590
årets förlust	-26 785
	-308 375
behandlas så att	
till yttre reparationsfonden överföres	212 833
i ny räkning överföres	-521 208
	-308 375

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 576 708	2 576 734
Övriga rörelseintäkter		31 381	27 588
Summa rörelseintäkter		2 608 089	2 604 322
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-1 603 417	-1 458 020
Övriga externa kostnader	4	-199 100	-146 807
Personalkostnader	5	-85 254	-72 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470 203	-462 399
Summa rörelsekostnader		-2 357 975	-2 139 820
Rörelseresultat		250 114	464 502
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		811	5 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-277 710	-373 648
Summa finansiella poster		-276 899	-368 286
Resultat efter finansiella poster		-26 785	96 216
Resultat före skatt		-26 785	96 216
Årets resultat		-26 785	96 216



Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 554 538	11 009 576
Inventarier, verktyg och installationer	8	53 298	29 443
Summa materiella anläggningstillgångar		10 607 836	11 039 019
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 608 336	11 039 519
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 306 474	1 359 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 476	100 347
Summa kortfristiga fordringar		1 350 950	1 459 596
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 574	122 884
Summa kassa och bank		2 574	122 884
Summa omsättningstillgångar		1 353 524	1 582 480
SUMMA TILLGÅNGAR		11 961 860	12 621 999



Balansräkning Not 2015-08-31 2014-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		231 594	231 594
Yttre reparationsfond		271 138	257 930
Summa bundet eget kapital		502 732	489 524
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-281 590	-364 598
Årets resultat		-26 785	96 216
Summa fritt eget kapital		-308 375	-268 382
Summa eget kapital		194 357	221 142
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 043 180	11 860 161
Summa långfristiga skulder		10 043 180	11 860 161
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	80 679
Leverantörsskulder		68 077	114 490
Övriga skulder	13	1 209 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	387 246	345 527
Summa kortfristiga skulder		1 724 323	540 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 961 860	12 621 999

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		13 270 000	13 270 000
Summa ställda säkerheter		13 270 000	13 270 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

(hyreshus)

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Om och tillbyggnader innan år 2014

10-45 år

Inventarier

5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 1 Rörelseintäkter

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Hysesintäkter lokaler	88 200	88 200
Hysesintäkter garage och p-platser	108 000	108 000
Hysesintäkter övriga	34 748	34 774
Årsavgifter bostäder	2 345 760	2 345 760
Debiterade avgifter	3	1
Övriga ersättningar och intäkter	8 040	8 470
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 338	19 117
	2 608 089	2 604 322

Not 2 Underhållskostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Löpande reparationer	61 086	43 109
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	248 750	229 001
	309 836	272 110

Not 3 Driftkostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	156 168	67 911
Besiktning / Serviceavtal	6 875	6 875
Yttre skötsel / Snöröjning	30 714	23 062
Fastighetsel	52 965	62 366
Uppvärmning	508 140	529 177
Vatten	75 867	67 317
Sophämtning	55 633	61 573
Fastighetsförsäkring	60 626	52 306
Självrisk/reparation försäkringsskador	14 597	0
Avgälder, arrenden och avgifter	197 764	184 457
Kabel-TV / Internet	55 705	53 872
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	78 527	76 993
Öresavrundning		1
	1 293 581	1 185 910



Not 4 Övriga externa kostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Administration, kontor och övrigt	29 242	19 119
Revisionsarvode	19 375	20 625
Förvaltningsarvode	76 827	79 000
Övriga externa tjänster/kostnader	45 667	17 616
Övriga förbrukningsinventarier/material	23 082	4 963
Möteskostnad stämma + styrelse	4 907	5 484
	199 100	146 807

Not 5 Personalkostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Styrelsearvode	44 500	44 400
Mötesarvoden	19 650	12 400
Lön övriga	4 500	0
Bilersättning	0	370
Sociala avgifter	16 604	15 425
	85 254	72 595

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Räntekostnader lån	277 365	372 128
Övriga räntekostnader	344	1 520
Öresavrundning	1	
	277 710	373 648

Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 516 349	17 998 488
Årets investeringar		517 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 516 349	18 516 349
Ingående avskrivningar	-7 506 773	-7 051 735
Årets avskrivningar	-455 038	-455 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 961 811	-7 506 773
Utgående redovisat värde	10 554 538	11 009 576
Taxeringsvärden byggnader	29 423 000	29 423 000
Taxeringsvärden mark	25 096 000	25 096 000
	54 519 000	54 519 000
Bokfört värde Byggnad	10 554 538	11 009 576
Bokfört värde mark	0	0

10 554 538 11 009 576

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden	36 804	0
Inköp torktumlare	39 020	36 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 824	36 804
Ingående avskrivningar	-7 361	0
Årets avskrivningar	-15 165	-7 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 526	-7 361
Utgående redovisat värde	53 298	29 443

Not 9 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Avräkning skattekonto	-1 511	623
Skattefordringar	596	2 130
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 307 388	1 356 496
Öresavrundning	1	
	1 306 474	1 359 249

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 043	17 780
Upplupna ränteintäkter	336	2 175
Förutbetald kabel-TV	4 569	4 447
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 226	67 293
Förutbetalda arvoden ISS	6 303	6 507
Förutbetald renhållningsavgift	0	2 146
Öresavrundning	-1	-1
	44 476	100 347

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 512	169 082	257 930	-364 598	96 216
Disp föreg års resultat			212 833	83 008	-96 216
			-199 625		
Årets resultat					-26 785
Belopp vid årets utgång	62 512	169 082	271 138	-281 590	-26 785

e

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-08-31	Lånebelopp 2014-08-31
Statshypotek	1,670%	2019-01-30	3 999 610	4 022 110
Statshypotek				335 630
Statshypotek	2,880%	2016-01-30	1 000 000	1 000 000
Statshypotek				500 000
Statshypotek				253 500
Statshypotek				700 000
Statshypotek	1,200%	Löpande	1 470 000	1 485 000
Statshypotek	1,490%	2019-06-01	1 493 750	1 493 750
Statshypotek	1,700%	2017-12-01	2 139 820	2 150 850
Kortfristig del			-60 000	-80 679
			10 043 180	11 860 161

Not 13 Övriga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Övriga skulder	1 209 000	0
	1 209 000	0

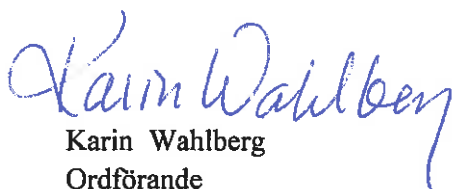
Såld lokal som skall byggas om till två lägenheter

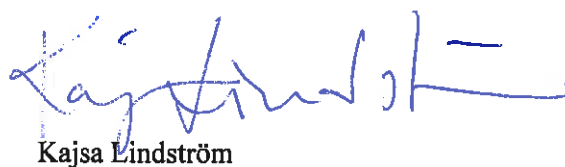
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Upplupna löner och arvoden	54 733	49 383
Upplupna sociala avgifter	19 245	16 445
Upplupna räntekostnader	26 302	48 031
Förskottsbetalda hyror och avgifter	191 622	181 876
Upplupna uppvärmningskostnader	28 515	30 000
Upplupna elavgifter	4 438	8 196
Upplupna renhållningsavgifter	14 266	0
Upplupna reparationer och underhåll	33 519	0
Periodisering hyresintäkter	14 605	11 596
Öresavrundning	1	
	387 246	345 527



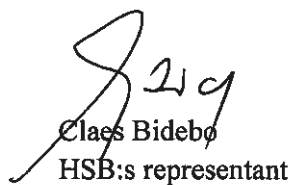
Bromma 2015-10-19


Karin Wahlberg
Ordförande


Kajsa Lindström

Robin Rutberg Gonsalves
utlandsvistelse under 2 år


Axel Lehman


Claes Bidebø
HSB:s representant

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 oktober 2015


Ola Trané

BoRevision


Love Wilén Örnulf

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm, org.nr. 702000-7998

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Grindstugan i Stockholm för år 2014-09-01 – 2015-08-31.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Grindstugan i Stockholm för år 2014-09-01 – 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framföra följande.

Enligt Årsredovisningslagen ska årsredovisningen undertecknas av samtliga ledamöter. Vid avlämnandet av den här revisionsberättelsen saknas påteckning av en ledamot.

Stockholm den 22 oktober 2015



Love Wilén Örnulf
Av föreningen vald
revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor