

Årsredovisning

för

Brf Gruvan 8

716417-4398

Räkenskapsåret

2014



Handwritten signature
2

Styrelsen för Brf Gruvan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2013-02-25.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gruvan 8, bebyggdes 1906 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 35 lägenheter och 6 lokaler. Samtliga lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kokvrå		
3	st 1 rum och kök		
19	st 2 rum och kök		
8	st 3 rum och kök		
1	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 2 091 kvm	Total lokalyta: 409 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Emite Make-up	34	2018-12-31
Emite Make-up	75	2016-12-31
Techneo	41	2018-01-31
Flott Teve	34	2018-03-31
Glassabriken	27	2017-06-30
Mariart	198	2017-09-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-14 bestått av:

Ordinarie Kristoffer Strandqvist
Per Carlsson
Anna Hedenström
Joacim Tegnesjö
Magdalena Öhgren

Suppleanter Axel Nordenström
Kajsa Hessel

Revisorer
Ordinarie Resul Hamurcu, KPMG
Jonas Eriksson, KPMG

Suppleant Utses vid behov av KPMG

Valberedning
Margareta Lagerqvist Sammankallande
Niklas Tengvall
Åsa Svenfeldt Suppleant

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan som uppdateras årligen av styrelsen.

År 2005-2006 Renovering av fastighetens hissar

År 2006 Fasad- och fönsterrenovering

År 2013 Bergvärme

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 39 227 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 629 261 kronor, varav 177 012 kronor har aktiverats och resterande 452 249 kronor har belastat resultatet.

År 2014 har kännetecknats av ett antal projekt som har fokuserat på att åtgärda vitala funktioner i fastigheten som varit eftersatta under mycket lång tid. Under året har gårdsfasaden renoverats på ett kostnadseffektivt sätt med hjälp av repklättrare som har lagat, förbättrat och delvis putsat fasaden mot gården. Även viss lagning av gårdsbeläggningen har skett.

Ett kakelugnsprojekt har inletts och är på väg mot färdigställande. Målsättningen med detta projekt har varit att i största möjliga grad göra det möjligt för medlemmarna att installera kakelugn eller braskaminer i vardagsrum där det tidigare funnits kakelugn såsom stämmobeslutet från i maj 2014 angav. Hittills har fem lägenhetsinnehavare installerat olika typer av kaminer och ugnar.

Det första steget i kakelugns- och ventilationsprojekten genomfördes i form av en förstudie, inkluderandes bl a rensning av kanaler och kartering, för att kontrollera skicket och definiera



lösningsförslag för hur föreningen skulle kunna renovera ventilation till kök och badrum på bästa sätt samt att möjliggöra för medlemmarna att få en rökkanal till vardagsrum. Föreningens del av projektet har ekonomiskt främst bestått i installation av rökgasfläktar.

Den befintliga ventilationslösningen innebar dåligt komfort i form av för högt och för lågt ställd ventilation med medföljande hög ljudnivå, dragighet, kyla och risk för fukt. Kakelugnsprojektet och ventilationsprojektet är två skilda projekt genomförda parallellt med samma entreprenör. Under 2014 påbörjades projekten med de större arbetena på Duvnäsgränd 5A och B.

Avsikten med ventilationsprojektet har varit att markant förbättra komforten i lägenheter och lokaler och bättre hushålla med energi både i form av lägre elförbrukning för takfläktarna och genom att skapa en adekvat ventilation som optimerar behovet av att värma och ventilerar lägenheterna. Hela projektet avslutas med en så kallad OVK, obligatorisk ventilationskontroll som genomförs under april 2015. Merparten av renoveringskostnader/investeringar i fastigheten har tagits direkt mot resultatet till följd av de nya redovisningsreglerna som K2 regelverket medfört.

I vanlig ordning har gårdsstädning genomförts vid ett tillfälle på hösten och ett på våren då även bortforsling av skräp skett och cyklar märkts upp. Aktivt deltagande från de flesta lägenheterna kunde noteras.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 (6) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (2) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 54 (52) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (9) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Adfingo och trappstädningen av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Arén & Partners.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % 2011-07-01.

Övrigt

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Städdagar

Under året arrangerades två städdagar.

Hemsidan: www.brfgruvan8.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 523	1 524	1 532	1 467
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-16	188	22	54
Soliditet (%)	37	37	39	39
Kassalikviditet (%)	147	161	178	221
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	151	151	145	145
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	775	624	479	429
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	458	458	458	438
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 721	2 769	2 345	2 450

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-858 609
årets förlust	-15 751
	-874 360
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	151 149
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 025 509
	-874 360

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



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 522 515	1 524 181
Summa rörelseintäkter		1 522 515	1 524 181
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-988 854	-780 288
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-129 572	-125 820
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 416	-239 716
Summa rörelsekostnader		-1 375 842	-1 145 825
Rörelseresultat		146 673	378 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 598	3 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 022	-195 050
Summa finansiella poster		-162 424	-191 460
Resultat efter finansiella poster		-15 751	186 896
Resultat före skatt		-15 751	186 896
Årets resultat		-15 751	186 896

24

2

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 630 255	10 862 040
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	159 311	7 930
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	5 625
Summa materiella anläggningstillgångar		10 789 566	10 875 595
Summa anläggningstillgångar		10 789 566	10 875 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		641	1 283
Övriga fordringar	9	27 206	31 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 419	21 117
Summa kortfristiga fordringar		45 266	53 731
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	582 902	678 152
Summa omsättningstillgångar		628 168	731 883
SUMMA TILLGÅNGAR		11 417 734	11 607 478

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 375 000	4 375 000
Yttre reparationsfond		774 871	623 722
Summa bundet eget kapital		5 149 871	4 998 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-858 609	-894 356
Årets resultat		-15 751	186 896
Summa fritt eget kapital		-874 360	-707 460
Summa eget kapital		4 275 511	4 291 262
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 663 179	6 809 707
Övriga skulder		51 264	51 264
Summa långfristiga skulder		6 714 443	6 860 971
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		140 000	113 888
Leverantörsskulder		14 811	22 667
Skatteskulder		7 569	6 785
Övriga skulder	14	12 115	20 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	253 285	291 295
Summa kortfristiga skulder		427 780	455 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 417 734	11 607 478
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 109 000	7 109 000
Summa ställda säkerheter		7 109 000	7 109 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med 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 1976. Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 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.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 409 kvm lokalytor.

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.

Byggnader	1,5% år
Om- och tillbyggnader före 2014	5% år
Anläggningar	6,66% år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10% år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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 2 Föreningens intäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	534 176	534 416
Årsavgifter bostäder	958 680	958 680
Hyesrabatt hyresintäkter lokaler, momsregistrerad	0	-5 000
Fastighetsskatt momsregistrerade	21 504	20 922
Ersättningar och intäkter/fakturerade kostnader	8 155	15 163
	1 522 515	1 524 181

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	39 227	38 945
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	452 249	68 442
	491 476	107 387

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	80 529	70 494
Besiktning / Serviceavtal	16 348	16 046
Fastighetsel	40 642	50 368
Uppvärmning	151 155	327 445
Vatten	43 412	43 413
Sophämtning	26 762	22 767
Fastighetsförsäkring	35 578	39 742
Kabel-TV / Internet	10 526	10 446
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	92 425	92 180
	497 377	672 901

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	19 670	21 901
Styrelsearvode	0	1 000
Revisionsarvode	40 011	20 000
Förvaltningsarvode	59 224	57 951
Övriga externa tjänster/kostnader	10 667	9 616
Övriga driftkostnader	0	15 038

129 572 125 506

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 886 793	6 415 057
Nyanskaffningar		1 471 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 886 793	7 886 793
Ingående avskrivningar	-2 222 253	-1 990 468
Årets avskrivningar	-231 785	-231 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 454 038	-2 222 253
Utgående redovisat värde	5 432 755	5 664 540
Taxeringsvärden byggnader	24 067 000	24 067 000
Taxeringsvärden mark	26 316 000	26 316 000
	50 383 000	50 383 000
Bokfört värde byggnader	5 432 755	5 664 540
Bokfört värde mark	5 197 500	5 197 500
	10 630 255	10 862 040

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Rökgasfläktar	177 012	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 012	
Årets avskrivningar	-17 701	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 701	0
Utgående redovisat värde	159 311	0

Rökgasfläktar

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 593	140 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 593	140 593
Ingående avskrivningar	-132 663	-124 732
Årets avskrivningar	-7 930	-7 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 593	-132 663
Utgående redovisat värde	0	7 930

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	24	16
Skattefordringar	0	0
Förskottsbetald moms	27 182	31 315
	27 206	31 331

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 035	11 508
Förutbetald kabel-TV	2 605	2 611
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 779	6 998
	17 419	21 117

Not 11 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Nordea 1513 43 06532	2 574	2 544
Avräkning Klientmedel ISS	580 328	675 608
	582 902	678 152

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 375 000	623 722	-894 356	186 896
Ökning av insatskapital		151 149	-151 149	
Utdelning			186 986	-186 896
Årets resultat				-15 751
Belopp vid årets utgång	4 375 000	774 871	-858 519	-15 751

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 151 459 kronor enligt stämmobeslut.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea - rörlig ränta	1,95		3 032 379	3 092 795
Nordea	0,697	2018-03-13	3 770 800	3 830 800
			6 803 179	6 923 595
Kortfristig del av långfristig skuld			140 000	113 888

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 243 179 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdesskatt	12 115	20 610
	12 115	20 610

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	13 407	23 910
Förskottsbetalda hyror och avgifter	191 939	216 985
Upplupna uppvärmningskostnader	16 264	19 403
Upplupna elavgifter	0	4 538
Upplupna reparationer och underhåll	0	12 459
Beräknat arvode för revision	25 000	20 000
Upplupna driftskostnader	6 675	0
	253 285	291 295

Stockholm den 2 maj 2015



Kristoffer Strandquist



Per Carlsson



Anna Hedenström



Joacim Tegnesjö




Magdalena Öhgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2015.



Resul Hamurcu, Huvudansvarig
Auktoriserad revisor



Jonas Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gruvan 8, org. nr 716417-4398

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gruvan 8 för år 2014.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Brf Gruvan 8's finansiella ställning per den 31 december 2014 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gruvan 8 för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller 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 ersättningskyldig 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

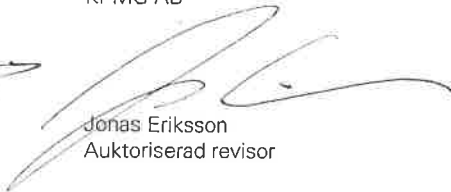
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2015

KPMG AB

KPMG AB


Resul Hamurcu
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig


Jonas Eriksson
Auktoriserad revisor