

Brf Grindstugan

Årsredovisning

2017-09-01 - 2018-08-31

HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm
Org nr 702000-7998

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-14.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

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 62 lägenheter. Dessutom finns 18 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

50 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 3 569 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-11-29 bestått av:

Ordinarie	Kajsa Lindström	Ordförande
	Carina Avén	Ledamot
	Monica Birgersson	Ledamot
	Axel Lehman	Ledamot
	Marcus Svenfeldt	Ledamot (avgått)
	Claes Bidebo	HSB-representant

Suppleanter	Staffan Nilsson	
	Robin Rutberg-Goncalves	(avgått)
	Maria Ekdahl	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Ola Trané	Bo Revision
	Love Wilén Örnulf	Föreningsvald revisor (avgått)

Suppleant	Monica Ekblom
-----------	---------------

Valberedning	Per-Olof Persson	Sammanställande
	Ann-Charlotte Pettersson	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

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 2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 45 987 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 60 737 kr.

Styrelsen har tagit in offerter för ommålning av trapphusen. Föreningen har numera Swish för att minska kontanthantering vid t.ex. hyra av övernattningsrum. Arbetet med att få på plats en digital underhållsplan har pågått under året. Styrelsen har deltagit i HSBs utbildningar och tematräffar. En trädgårdsgrupp har startats för att förbättra utemiljö främst vad gäller träd och buskar, så att de ej förstör fasaden. Styrelsen har öppnat ett sparkonto hos SBAB där överskottslikviditet placeras.

Medlemsinformation

Under perioden har 15 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelser.

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

Föreningen hade vid årets slut 75 (80) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	292	247	-27
Balansomslutning (tkr)	13 327	13 354	11 857	11 962
Nettoomsättning (tkr)	2 602	2 587	2 628	2 577
Kassalikviditet (%)	754	609	193	78
Soliditet (%)	26	25	14	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 412	2 805 182	696 804	-487 447	292 323
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			212 833	-212 833	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				292 323	-292 323
Årets resultat					108 950
Belopp vid årets utgång	65 412	2 805 182	909 637	-407 957	108 950

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-407 957
årets vinst	108 950
	-299 007
behandlas så att	
till yttre reparationsfonden överföres	212 833
i ny räkning överföres	-511 840
	-299 007

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



Resultaträkning	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 602 024	2 587 452
Övriga rörelseintäkter		59 208	74 354
Summa rörelseintäkter		2 661 232	2 661 806
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 610 796	-1 482 860
Övriga externa kostnader	5	-214 524	-156 833
Personalkostnader	6	-84 240	-74 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 602	-505 603
Summa rörelsekostnader		-2 415 161	-2 219 921
Rörelseresultat		246 071	441 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 235	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 356	-149 632
Summa finansiella poster		-137 121	-149 562
Resultat efter finansiella poster		108 950	292 323
Resultat före skatt		108 950	292 323
Årets resultat		108 950	292 323

✓

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 189 424	9 644 462
Inventarier, verktyg och installationer	8	255 596	306 160
Summa materiella anläggningstillgångar		9 445 020	9 950 622
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 445 520	9 951 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	977 641	3 249 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	83 304	147 772
Summa kortfristiga fordringar		1 060 945	3 397 648
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 820 885	5 171
Summa kassa och bank		2 820 885	5 171
Summa omsättningstillgångar		3 881 830	3 402 819
SUMMA TILLGÅNGAR		13 327 350	13 353 941

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 870 594	2 870 594
Yttre reparationsfond		909 637	696 804
Summa bundet eget kapital		3 780 231	3 567 398
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-407 957	-487 447
Årets resultat		108 950	292 323
Summa fritt eget kapital		-299 007	-195 124
Summa eget kapital		3 481 224	3 372 274
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	9 331 080	9 423 180
Summa långfristiga skulder		9 331 080	9 423 180
Kortfristiga skulder			
Hysesinbet. ej fördelade		3 131	6 262
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	81 400	60 000
Leverantörsskulder		21 703	117 173
Skatteskulder		1 969	3 932
Övriga skulder	13	3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	406 840	371 118
Summa kortfristiga skulder		515 046	558 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 327 350	13 353 941

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens beslut.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Hysesintäkter lokaler	0	7 350
Hysesintäkter garage och p-platser	107 500	108 000
Årsavgifter bostäder	2 459 460	2 437 068
Övriga ersättningar och intäkter	960	780
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 136	15 562
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	35 064	35 034
Övriga intäkter ej moms	12 350	46 150
Avgift andrahandsupplåtelse	0	11 863
Vidarefakturering externt momspliktigt	3 651	0
Försäkringsersättningar	22 113	0
Öresutjämning	-2	-1
	2 661 232	2 661 806

Not 3 Underhållskostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Löpande reparationer	45 987	15 271
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	60 737	46 406
	106 724	61 677

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	52 996	59 848
Besiktning / Serviceavtal	13 772	30 171
Yttre skötsel / Snöröjning	128 567	29 064
Fastighetsel	70 378	74 451
Uppvärmning	543 809	533 025
Vatten	91 243	85 519
Sophämtning	60 295	54 068
Fastighetsförsäkring	61 937	57 799
Självrisk/reparation försäkringsskador	869	47 789
Kabel-TV / Internet	128 552	119 890
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	84 353	83 055
Övriga myndighetsbesiktningar	0	1 080
Tomträttsavgälder	267 300	245 425
	1 504 071	1 421 184

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Administration, kontor och övrigt	31 736	26 346
Revisionsarvode	20 000	20 000
Förvaltningsarvode	81 639	81 368
Övriga externa tjänster/kostnader	76 680	22 370
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 469	4 417
Möteskostnad stämma	0	2 332
	214 524	156 833

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Styrelsearvode	45 500	44 800
Sociala avgifter	20 140	11 825
Mötesarvoden	18 600	18 000
	84 240	74 625

Not 7 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 516 349	18 516 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 516 349	18 516 349
Ingående avskrivningar	-8 871 887	-8 416 849
Årets avskrivningar	-455 038	-455 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 326 925	-8 871 887
Utgående redovisat värde	9 189 424	9 644 462
Taxeringsvärden byggnader	31 425 000	31 425 000
Taxeringsvärden mark	27 122 000	27 122 000
	58 547 000	58 547 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	429 816	429 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	429 816	429 816
Ingående avskrivningar	-123 656	-73 091
Årets avskrivningar	-50 564	-50 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 220	-123 656
Utgående redovisat värde	255 596	306 160

Not 9 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avräkning skattekonto	24 247	24 247
Avräkningskonto Klientmedel	953 394	3 225 629
	977 641	3 249 876

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 979	19 979
Förutbetald kabel-TV	4 845	4 769
Förutbetalda arvoden RB	6 803	13 469
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskonto	50 677	109 555
	83 304	147 772

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Stadshypotek	1,67 %	2019-01-30	3 864 610	3 909 610
Stadshypotek	1,30 %	Löpande	500 000	500 000
Stadshypotek	1,30 %	Löpande	1 425 000	1 440 000
Stadshypotek	1,38 %	2020-12-01	2 129 120	2 139 820
Stadshypotek	1,49 %	2019-06-01	1 493 750	1 493 750
Kortfristig del			-81 400	-60 000
			9 331 080	9 423 180

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 005 480 kronor.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 270 000	13 270 000
	13 270 000	13 270 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3	2
	3	2

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner och arvoden	64 400	62 800
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	17 810	15 000
Uppl räntekostnad Externt	22 923	24 227
Förskottsbetalda hyror/avgifter	207 089	204 280
Periodisering hyresintäkter	11 926	11 724
Upplupna VA avgifter	15 505	0
Upplupna uppvärmningskostnader	21 773	30 363
Upplupna elavgifter	5 579	5 181
Upplupna renhållningsavgifter	9 674	5 918
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	30 161	11 624
	406 840	371 117

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har godkänt en offert för ommålning av trapphusen.

Verksamhet under kommande år

Styrelsen fortsätter arbetet med att se över och åtgärda synpunkter från OVK:n. Under året planeras en ommålning av trapphusen. Styrelsen ser även över utemiljön i samråd med trädgårdsgruppen. Möjligheten att skaffa digital tvättstugebokning, samt om det går, möjlighet att boka även uthyrningsrummet och hobbyrummet digitalt utvärderas. ↙

Bromma 2018 *14-29*



Kajsa Lindström
Ordförande



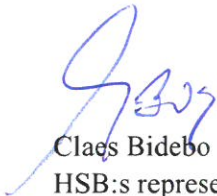
Carina Avén



Axel Lehmann

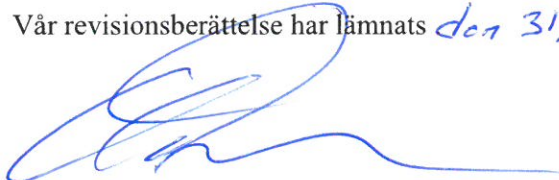


Monica Birgersson



Claes Bidebo
HSB:s representant

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 31/10 2018*



Ola Trané

BoRevision AB



Monica Ekblom

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grindstugan i Stockholm för år 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Marcus Svenfeldt

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Grindstugan i Stockholm för år 2017-09-01 – 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

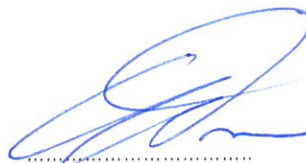
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 oktober 2018



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Monica Ekblom

Av föreningen vald
revisorssuppleant