

# Årsredovisning

för

## HSB:S Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

702000-7998

Räkenskapsåret

2012-09-01 – 2013-08-31



## Årsredovisning

Styrelsen för HSB:S Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm.  
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna.

### Föreningens 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.  
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

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

| <i>Verksamhet</i> | <i>Yta kvm</i> | <i>Löptid t.o.m.</i> |
|-------------------|----------------|----------------------|
| Dafex AB          | 67,0           | 2013-10-01           |

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-11-21 bestått av:

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| Ordinarie   | Karin Wahlberg<br>Kajsa Lindström<br>Jonathan Jansen<br>Johanna Forssell<br>Patrik Alnefelt<br>Peter Karlsson<br>Claes Bidebo | Ordförande<br>Vice ordförande<br>Kassör<br>Sekreterare t.o.m. april 2013<br>Sekreterare fr.o.m. maj 2013<br><br>Ledamot HSB |
| Suppleanter | Patrik Alnefelt<br>Hans Nordeberg   | Suppleant t.o.m. april 2013   |

### Revisorer

|           |                    |                       |
|-----------|--------------------|-----------------------|
| Ordinarie | Bernadette Larsson | Bo Revision           |
|           | Gustav Svahn       | Föreningsvald revisor |
| Suppleant | Monika Ekblom      |                       |

### Valberedning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Ingrid Mogren            | Sammanställande |
| Ann-Charlotte Pettersson |                 |

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.  
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.

### Försäkring

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

### Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll  
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Tomträttsavgälden ligger i dag på 176 500 kr men kommer att höjas i flera steg kommande år.

Fr.o.m. oktober 2014 t.o.m. september 2015 209 800 kr/år.

Fr.o.m. oktober 2015 t.o.m. september 2016 237 200 kr/år.

Fr.o.m. oktober 2016 267 800 kr/år.

Avtalet är på 10 år och gäller till år 2024.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En 30-årig underhållsplan har färdigställts. Denna kommer ligga till grund för framtida avsättningar i balansräkningen från fritt eget kapital till underhållsfonden under bundet eget kapital.

Styrelsen har undersökt möjligheterna med att bygga om uthyrningslokalen till bostadsrättslägenhet.

Upphandling av nya entréportar har påbörjats.

Injustering av värmesystemet har färdigställts. Avsikten är att sänka föreningens energikostnader.

Förhandlingar med banken har gett lägre räntekostnader på de lån som har omsatts.

Föreningen har fått en ny hemsida som kan nås på [www.brfgrindstugan.se](http://www.brfgrindstugan.se)

Arbete har påbörjats med upphandlingsföreskrifter som kommer bli en viktig komponent i upphandlingsprocessen av fastighetstjänster.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avtal med Nordebergs Snickeri & Bygg har tecknats för byte av entréportar samt installation av kodlås-system.

Färdigställande av 5-årig resultat- och likviditetsprognos över föreningens ekonomi. Detta kommer vara ett viktigt verktyg för att planera finansieringsalternativ för framtida investeringsbehov.

Färdigställande av upphandlingsföreskrifter kring fastighetsförvaltning. Upphandling skall genomföras under november 2013.

### Verksamhet under kommande år

Styrelsen kommer se över möjligheten att sälja alternativt hyra ut tomma källarlokalerna som idag inte utnyttjas. Undersöka förutsättningar och kostnader för kärlekskåp för våra sopkärl.

Planera och ev. upphandla dränering runt våra grunder.

Ommålning av källardörrar.

Ordna välkomsträffar för nya medlemmar.

Undersöka och ev upphandla indragning av fiberkabel till föreningens lägenheter. Detta skulle medföra högre hastighet i nätet samt fritt val av internetleverantör och tilläggstjänster

### Årsavgifter

Föreningen har höjt avgifterna fr.o.m. 2013-05-01 med 5%.

### Övrigt

Enligt stadgarna debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt                   | 2012/13 | 2011/12 | 2010/11 | 2009/10 | 2008/09 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Kassalikviditet (%)               | 248     | 311     | 344     | 330     | 190     |
| Balansomslutning                  | 12 728  | 12 352  | 12 253  | 12 297  | 12 159  |
| Rörelsemarginal (%)               | 25      | 22      | 18      | 25      | 16      |
| Resultat efter finansiella poster | 236     | 108     | -27     | 138     | -139    |
| Nettoomsättning                   | 2 526   | 2 478   | 2 477   | 2 440   | 2 440   |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust                     | -387 497        |
| årets vinst                          | 235 732         |
|                                      | <b>-151 765</b> |
| behandlas så att                     |                 |
| till yttre reparationsfond överföres | 212 833         |
| i ny räkning överföres               | -364 598        |
|                                      | <b>-151 765</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2012-09-01<br/>-2013-08-31</b> | <b>2011-09-01<br/>-2012-08-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                      | 1          | 2 525 976                         | 2 478 454                         |
| <b>Föreningens kostnader</b>                     |            |                                   |                                   |
| Underhållskostnader                              | 2          | -30 304                           | -114 351                          |
| Driftskostnader                                  | 3          | -1 205 259                        | -1 217 730                        |
| Förvaltnings- och externa kostnader              | 4          | -243 812                          | -190 203                          |
| Avskrivningar                                    | 5          | -420 514                          | -401 193                          |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>          |            | <b>626 087</b>                    | <b>554 977</b>                    |
| <br>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6          | 8 608                             | 6 418                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 7          | -398 963                          | -453 254                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>235 732</b>                    | <b>108 141</b>                    |
| <br>   |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>235 732</b>                    | <b>108 141</b>                    |
| <br>   |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>235 732</b>                    | <b>108 141</b>                    |

*02*

*PC 13 WJ  
KLL*

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2013-08-31</b> | <b>2012-08-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader                                    | 8, 9       | 10 946 753        | 10 980 846        |
| Pågående om- och tillbyggnader               |            | 137 813           | 0                 |
|  |            | <b>11 084 566</b> | <b>10 980 846</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 10         | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>11 085 066</b> | <b>10 981 346</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |            | 60                | 0                 |
| Övriga fordringar                            | 11         | 2 354             | 2 339             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12         | 98 371            | 99 447            |
|  |            | <b>100 785</b>    | <b>101 786</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 123 755           | 124 023           |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB     |            | 1 418 539         | 1 144 544         |
|  |            | <b>1 542 293</b>  | <b>1 268 567</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 643 078</b>  | <b>1 370 353</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>12 728 144</b> | <b>12 351 699</b> |





| <b>Balansräkning</b>                         | Not | 2013-08-31        | 2012-08-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 13  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |     | 62 512            | 62 512            |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 169 082           | 169 082           |
| Yttre reparationsfond                        |     | 45 097            | 45 097            |
|  |     | <b>276 691</b>    | <b>276 691</b>    |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -387 497          | -495 638          |
| Årets resultat                               |     | 235 732           | 108 141           |
|  |     | <b>-151 765</b>   | <b>-387 497</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>124 926</b>    | <b>-110 806</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 14  | 11 940 840        | 12 021 519        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Kortfristig del av fastighetslån             |     | 84 408            | 69 408            |
| Leverantörsskulder                           |     | 235 410           | 89 124            |
| Skatteskulder                                |     | 1 157             | 13 839            |
| Övriga skulder                               | 15  | 50                | 18 229            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 341 353           | 250 386           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>662 378</b>    | <b>440 986</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>12 728 144</b> | <b>12 351 699</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |     | 13 270 000        | 13 270 000        |
|  |     | <b>13 270 000</b> | <b>13 270 000</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |     | Inga              | Inga              |

02

PIC ~~Å~~ W  
KC R



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ombyggnation och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciperna som gäller är:

Avskrivning fönster samt fasadrenovering enligt en 41-årig rak avskrivningsplan d.v.s. 114 427 kr/år

Avskrivning stamrenovering enligt en 45-årig rak avskrivningsplan d.v.s. 244 445 kr/år

Avskrivning relining köksstammar enligt en 20-årig rak avskrivningsplan d.v.s. 21 695 kr/år

Avskrivning underhåll garageportar enligt en 10-årig rak avskrivningsplan d.v.s. 20 626 kr/år

Avskrivning underhåll värmesystem + radiatorer enligt en 20 rak avskrivningsplan d.v.s. 19 321 kr/år

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

#### Inkomstskatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med den av styrelsen upprättade underhållsplanen. Efter stämmobeslut sker överföring mellan balanserad resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

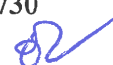
|                              | 2012-09-01<br>-2013-08-31 | 2011-09-01<br>-2012-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter lokaler        | 85 400                    | 84 000                    |
| Hysesintäkter garage         | 108 000                   | 108 000                   |
| Intäkter Svenska UMTS Nät AB | 34 752                    | 34 376                    |
| Årsavgifter bostäder         | 2 271 088                 | 2 233 752                 |
| Ersättningar och intäkter    | 8 430                     | 5 008                     |
| Fakturerade kostnader        | 18 306                    | 13 318                    |
|                              | <b>2 525 976</b>          | <b>2 478 454</b>          |

### Not 2 Underhållskostnader

|  | 2012-09-01<br>-2013-08-31 | 2011-09-01<br>-2012-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löpande reparationer                             | 29 322                    | 83 875                    |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 982                       | 30 476                    |
|  | <b>30 304</b>             | <b>114 351</b>            |

### Not 3 Driftkostnader

|  | 2012-09-01<br>-2013-08-31 | 2011-09-01<br>-2012-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 53 707                    | 55 009                    |
| Obligatorisk ventilationskontroll      | 0                         | 2 000                     |
| Yttre skötsel/snröjning                | 13 469                    | 31 208                    |
| Fastighetsel                           | 66 642                    | 63 918                    |
| Uppvärmning                            | 592 942                   | 570 590                   |
| Vatten                                 | 66 871                    | 75 007                    |
| Sophämtning                            | 30 433                    | 35 791                    |
| Container/grovsopor                    | 21 333                    | 44 087                    |
| Fastighetsförsäkring                   | 48 027                    | 41 666                    |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 0                         | -25 205                   |
| Avgälder, arrenden och avgifter        | 174 335                   | 176 500                   |
| Kabel-TV och internet                  | 53 561                    | 51 181                    |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift       | 76 580                    | 85 925                    |
| Övriga driftkostnader                  | 7 359                     | 10 053                    |
|  | <b>1 205 259</b>          | <b>1 217 730</b>          |



PK B WJ  
KE 

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

|                                   | 2012-09-01<br>-2013-08-31 | 2011-09-01<br>-2012-08-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administration, kontor och övrigt | 29 216                    | 15 793                    |
| Revisionsarvode                   | 17 750                    | 17 000                    |
| Sociala avgifter                  | 14 749                    | 13 993                    |
| Förvaltningsarvode                | 77 485                    | 76 966                    |
| Övriga externa tjänster           | 51 929                    | 0                         |
| Styrelsearvoden                   | 37 083                    | 56 451                    |
| Mötesarvoden                      | 15 600                    | 10 000                    |
|                                   | <b>243 812</b>            | <b>190 203</b>            |

**Not 5 Avskrivningar**

|                | 2012-09-01<br>-2013-08-31 | 2011-09-01<br>-2012-08-31 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Om/tillbyggnad | 420 514                   | 401 193                   |
|                | <b>420 514</b>            | <b>401 193</b>            |

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                  | 2012-09-01<br>-2013-08-31 | 2011-09-01<br>-2012-08-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter                    | 7 152                     | 6 387                     |
| Överskatteränta ej skattepliktig | 1 456                     | 31                        |
|                                  | <b>8 608</b>              | <b>6 418</b>              |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                | 2012-09-01<br>-2013-08-31 | 2011-09-01<br>-2012-08-31 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader | 398 963                   | 453 254                   |
|                | <b>398 963</b>            | <b>453 254</b>            |

*OL*

*PC BA WJ  
KE H*

### Not 8 Byggnader

|  | 2013-08-31        | 2012-08-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad/omtillbyggnad | 17 612 067        | 16 971 914        |
| Årets investeringar                              | 386 421           | 340 153           |
| Årets omklassificeringar                         |                   | 300 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>17 998 488</b> | <b>17 612 067</b> |
| Ingående avskrivningar byggnad                   | -6 631 221        | -6 230 028        |
| Årets avskrivningar om och tillbyggnad           | -420 514          | -401 193          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-7 051 735</b> | <b>-6 631 221</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>10 946 753</b> | <b>10 980 846</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                        | 29 423 000        | 28 443 000        |
| Taxeringsvärden mark                             | 25 096 000        | 22 096 000        |
|  | <b>54 519 000</b> | <b>50 539 000</b> |

### Not 9 Pågående arbeten

|   | 2013-08-31     | 2012-08-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      |                | 300 000    |
| Årets investeringar                             | 137 813        |            |
| Årets omklassificeringar                        |                | -300 000   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>137 813</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>137 813</b> | <b>0</b>   |

### Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

| Namn            | Bokfört värde |
|-----------------|---------------|
| Värdepapper HSB | 500           |
|                 | 500           |

### Not 11 Övriga fordringar

|                       | 2013-08-31   | 2012-08-31   |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Avräkning skattekonto | 2 354        | 2 339        |
|                       | <b>2 354</b> | <b>2 339</b> |

*BL*

*REFA WS  
KE A*

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2013-08-31    | 2012-08-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                          | 16 746        | 14 535        |
| Upplupna ränteintäkter                          | 4 644         | 3 213         |
| Förutbetald renhållning                         | 2 365         | 2 476         |
| Förutbetald kabel-tv                            | 4 418         | 4 291         |
| Förutbetald vattenavgift                        | 0             | 5 115         |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 70 198        | 69 817        |
|   | <b>98 371</b> | <b>99 447</b> |

Under övriga förbetalda kostnader anges Tomträtsavgälder 58 766 kr +medlemsavgifter HSB 4 983 kr + förbetalda arvoden ISS 6 448 kr.

### Not 13 Förändring av eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Övr bundet eget kapital | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 62 512             | 169 082                 | 45 097          | -495 638            | 108 141        |
| Disp föreg års resultat        |                    |                         |                 | 108 141             | -108 141       |
| Årets resultat                 |                    |                         |                 |                     | 235 732        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>62 512</b>      | <b>169 082</b>          | <b>45 097</b>   | <b>-387 497</b>     | <b>235 732</b> |

### Not 14 Fastighetslån

| Långgivare -    | räntesats | ränteändring | 2013-08-31        | 2012-08-31        |
|-----------------|-----------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek    | 3,35%     | 2015-01-30   | 4 022 110         | 4 022 110         |
| Stadshypotek    | 3,35%     | 2015-01-30   | 380 378           | 421 397           |
| Stadshypotek    | 2,88%     | 2016-01-30   | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Stadshypotek    | 2,53%     | 2015-06-01   | 500 000           | 500 000           |
| Stadshypotek    | 3,36%     | 2014-12-01   | 256 100           | 258 700           |
| Stadshypotek    | 2,53%     | 2015-06-01   | 700 000           | 700 000           |
| Stadshypotek    | 3,17%     | 2015-07-30   | 1 500 000         | 1 500 000         |
| Stadshypotek    | 2,53%     | 2015-06-01   | 1 493 750         | 1 493 750         |
| Stadshypotek    | 3,36%     | 2014-12-01   | 2 172 910         | 2 194 970         |
| Kortfristig del |           |              | -84 408           | -69 408           |
|                 |           |              | <b>11 940 840</b> | <b>12 021 519</b> |

Lånens totala skuld om 5 år kommer att vara 11 940 840 - 337 632 kr d.v.s. 11 603 208 kr om samma amorteringstakt kommer att gälla.

### Not 15 Övriga skulder

|                             | 2013-08-31 | 2012-08-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Källskatter                 | 0          | 10 512     |
| Övriga skulder              | 50         | 72         |
| Avr lagstadgade sociala avg | 0          | 7 645      |
|                             | 50         | 18 229     |

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                | 2013-08-31 | 2012-08-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Upplupna löner och arvoden     | 52 683     | 0          |
| Upplupna sociala avgifter      | 14 751     | 0          |
| Uppl räntekostnader externt    | 48 589     | 18 787     |
| Förskottsbetalda hyror/avg     | 185 564    | 204 405    |
| Upplupna VA avgifter           | 2 409      | 0          |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 29 490     | 17 673     |
| Upplupna elavgifter            | 4 842      | 4 883      |
| Upplupna renhållningsavgifter  | 3 025      | 4 638      |
|                                | 341 353    | 250 386    |

Bromma 2013-11- 06

Patrik Alnefelt

Jonathan Jansen

Kajsa Lindström

Karin Wahlberg

Peter Karlsson

Clas Bidebo  
HSB:s representant

Vår revisionsberättelse har lämnats .11/11 2013

Gustav Svahn  
Revisor  
Föreningsvald revisor

Bernadette Larsson  
Revisor  
BoRevision

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Grindstugan för år 2012-09-01—2013-08-31.

#### *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.

#### *Revisorers ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. 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 2013 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 HSB:s Brf Grindstugan för år 2012-09-01—2013-08-31.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorers ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

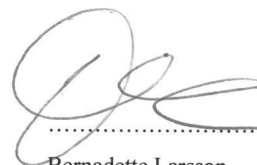
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11/11 2013



Gustav Svahn

Av föreningen vald  
revisor



Bernadette Larsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor