

Lv

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

702000-7998

Räkenskapsåret

2015-09-01 – 2016-08-31



Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

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.

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.

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 61 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lokal är hyresrätt. Dessutom finns 18 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

50 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 502 kvm Total lokalyta: 67 kvm

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

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

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.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-11-26 bestått av:

Ordinarie	Karin Wahlberg Kajsa Lindström Mathias Alrixon Axel Lehmann Mattias Claesson Claes Bidebo	Ordförande Vice ordförande och sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot HSB-representant
Suppleanter	Hans Nordeberg Carina Avén Emelie Bergkvist	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

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

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt extra möten i samband med försäljning och ombyggnation av lokaler till 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 132 730 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 330 kr.

Föreningen har köpt in snöröjning till en kostnad av 14 481 kr.

Ny golvramp vid dörr till cykelrummet i port 91.

Ny mur vid dörren till styrelserummet.

Ny mur vid dörr till källaringången i port 105.

Statuskontroll på fönster i badrum, efter anmälan om röta från bostadsrättsinnehavare. Statuskontrollen gav ingen indikation om röta. Däremot är det varje bostadsrättsinnehavares ansvar att vårda sina fönster, så att röta inte uppstår.

Två nya lägenheter har färdigställts i gamla pannrummet (Tranebergsvägen 91-93) och inflyttning har skett.

Föreningen har sålt lokalen på Tranebergsvägen 120, som ska byggas om till lägenhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ombyggnationen av lokalen (Tranebergsvägen 120) påbörjas 1 oktober 2016.

Verksamhet under kommande år

Styrelsen tittar också på möjligheten att skaffa digital tvättstugebokning, samt om det går, möjlighet att boka även uthyrningsrummet och hobbyrummet digitalt.

Trapphusen kommer också att renoveras under kommande räkenskapsår. Närvarostyrd belysning i trapphus och källare.

Styrelsen ordnar välkomsträff för nya bostadsrättsinnehavare i föreningen i samband med höst- och vårstädningen.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 12 st överlåtelse ägt rum. En ny andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 77 medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	247	-27	96	236
Balansomslutning (tkr)	11 857	11 962	12 622	12 728
Nettoomsättning (tkr)	2 628	2 577	2 577	2 499
Kassalikviditet (%)	193	78	293	248
Soliditet (%)	14	2	2	1

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-521 208
årets vinst	246 594
	-274 614

behandlas så att

till yttre reparationsfonden överföres	212 833
i ny räkning överföres	-487 447
	-274 614

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

Resultaträkning	Not	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 628 431	2 576 708
Övriga rörelseintäkter		36 325	31 381
Summa rörelseintäkter		2 664 756	2 608 089
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 513 934	-1 603 417
Övriga externa kostnader	5	-155 488	-199 100
Personalkostnader	6	-83 693	-85 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 603	-470 203
Summa rörelsekostnader		-2 258 717	-2 357 975
Rörelseresultat		406 039	250 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 587	-277 710
Summa finansiella poster		-159 445	-276 899
Resultat efter finansiella poster		246 594	-26 785
Resultat före skatt		246 594	-26 785
Årets resultat		246 594	-26 785

Balansräkning

Not

2016-08-31

2015-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	10 099 500	10 554 538
Inventarier, verktyg och installationer	8	356 725	53 298
Summa materiella anläggningstillgångar		10 456 225	10 607 836

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
--	--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar

10 456 725 **10 608 336**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 275 244	1 306 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	122 810	44 476
Summa kortfristiga fordringar		1 398 054	1 350 950

Kassa och bank

Kassa och bank		2 438	2 574
Summa kassa och bank		2 438	2 574

Summa omsättningstillgångar

1 400 492 **1 353 524**

SUMMA TILLGÅNGAR

11 857 217 **11 961 860**

g

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	1 440 594	231 594
Yttre reparationsfond		483 971	271 138
Summa bundet eget kapital		1 924 565	502 732
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-521 208	-281 590
Årets resultat		246 594	-26 785
Summa fritt eget kapital		-274 614	-308 375
Summa eget kapital		1 649 951	194 357
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 483 180	10 043 180
Summa långfristiga skulder		9 483 180	10 043 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		125 197	68 077
Skatteskulder		1 159	0
Övriga skulder	14	182 002	1 209 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	355 728	387 246
Summa kortfristiga skulder		724 086	1 724 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 857 217	11 961 860
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		13 270 000	13 270 000
Summa ställda säkerheter		13 270 000	13 270 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Lwö

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens beslut.

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	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, 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.

g

2 WC

Not 2 Rörelseintäkter

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Hysesintäkter lokaler	88 200	88 200
Hysesintäkter garage och p-platser	108 000	108 000
Årsavgifter bostäder	2 397 477	2 345 760
Övriga ersättningar och intäkter	7 450	8 040
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 875	23 338
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	34 754	34 748
Öresutjämning	0	3
	2 664 756	2 608 089

Not 3 Underhållskostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Löpande reparationer	199 293	61 086
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 330	248 750
	202 623	309 836

Not 4 Driftkostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	62 519	156 168
Besiktning / Serviceavtal	16 144	6 875
Yttre skötsel / Snöröjning	30 628	30 714
Fastighetsel	54 841	52 965
Uppvärmning	525 980	508 140
Vatten	77 967	75 867
Sophämtning	50 242	55 633
Fastighetsförsäkring	49 958	60 626
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	14 597
Kabel-TV / Internet	106 804	55 705
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	80 282	78 527
Övriga myndighetsbesiktningar	7 875	0
Tomträttsavgälder	248 070	197 764
	1 311 310	1 293 581

av

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Administration, kontor och övrigt	32 004	29 242
Revisionsarvode	19 750	19 375
Förvaltningsarvode	78 857	76 827
Övriga externa tjänster/kostnader	13 833	45 667
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 137	23 082
Möteskostnad stämma	1 908	2 667
	155 489	196 860

Not 6 Personalkostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Styrelsearvode	44 300	44 500
Sociala avgifter	12 926	16 604
Mötesarvoden	23 767	19 650
Lön övriga	2 700	4 500
	83 693	85 254

Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 516 349	18 516 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 516 349	18 516 349
Ingående avskrivningar	-7 961 811	-7 506 773
Årets avskrivningar	-455 038	-455 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 416 849	-7 961 811
Utgående redovisat värde	10 099 500	10 554 538
Taxeringsvärden byggnader	31 425 000	29 423 000
Taxeringsvärden mark	27 122 000	25 096 000
	58 547 000	54 519 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	75 824	36 804
Fiberinstallation	353 992	0
Inköp torktumlare	0	39 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	429 816	75 824
Ingående avskrivningar	-22 526	-7 361
Årets avskrivningar	-50 565	-15 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 091	-22 526
Utgående redovisat värde	356 725	53 298

Lwi

Not 9 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Avräkning skattekonto	24 182	-1 511
Skattefordringar	0	596
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 251 062	1 307 388
	1 275 244	1 306 473

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 840	19 043
Förutbetald kabel-TV	4 673	4 569
Förutbetalda arvoden ISS	6 573	6 303
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskonto	93 690	14 226
Upplupna ränteintäkter Klientmedel	34	336
	122 810	44 477

Not 11 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	271 138	-281 590	-26 785
Ökning av insatskapital	1 707	1 207 293			
Disposition av föregående års resultat:			212 833	-239 618	26 785
Årets resultat					246 594
Belopp vid årets utgång	64 219	1 376 375	483 971	-521 208	246 594

Not 12 Medlemsinsatser

	2016-08-31	2015-08-31
Inbetalda insatser	64 219	62 512
Upplåtelseavgifter (BRF)	1 376 375	169 082
	1 440 594	231 594

Lwi

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-08-31	Lånebelopp 2015-08-31
Stadshypotek	1,67 %	2019-01-30	3 954 610	3 999 610
Stadshypotek	1,30 %	Löpande	500 000	1 000 000
Stadshypotek	1,30 %	Löpande	1 455 000	1 470 000
Stadshypotek	1,70 %	2017-12-01	2 139 820	2 139 820
Stadshypotek	1,49 %	2019-06-01	1 493 750	1 493 750
Kortfristig del			-60 000	-60 000
			9 483 180	10 043 180

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 243 180 kronor.

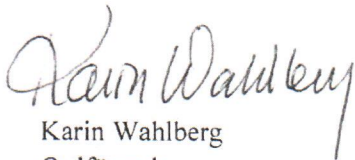
Not 14 Övriga skulder

	2016-08-31	2015-08-31
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	2	0
Övriga skulder	182 000	1 209 000
	182 002	1 209 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Upplupna löner och arvoden	61 300	54 733
Upplupna sociala avgifter	18 388	19 245
Upplupna räntekostnader	24 365	26 302
Förskottsbetalda hyror och avgifter	194 172	191 622
Upplupna uppvärmningskostnader	29 732	28 515
Upplupna elavgifter	4 853	4 438
Upplupna renhållningsavgifter	11 332	14 266
Upplupna reparationer och underhåll	0	33 519
Periodisering hyresintäkter	11 586	14 605
	355 728	387 245

Bromma 2016-10-24



Karin Wahlberg
Ordförande

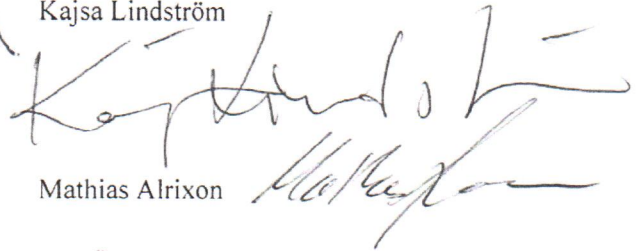


Axel Lehmann

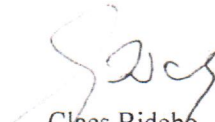
Mattias Claesson



Kajsa Lindström

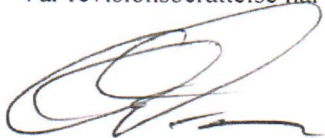


Mathias Alrixon



Claes Bidebo
HSB:s representant

Vår revisionsberättelse har lämnats . 25/10 2016



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 2015-09-01 – 2016-08-31.

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 2016 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 2015-09-01 – 2016-08-31.

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

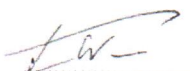
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Utan 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 25 oktober 2016



Love Wilén Örnulf
Av föreningen vald
revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor