



*Brf Grindstugan*

# Årsredovisning

2016-09-01 - 2017-08-31

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

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–09–01 – 2017–08–31.

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 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 2016-11-28 bestått av:

Ordinarie	Kajsa Lindström	Ordförande
	Carina Avén	Ledamot
	Monica Birgersson	Ledamot
	Axel Lehman	Ledamot
	Claes Bidebo	HSB-representant
	Mathias Alrixon	Ledamot (flyttat 2016)
Suppleanter	Karin Wahlberg	
	Johan Ocklind	
	Sandra Hansson	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Ola Trané	Bo Revision
	Love Wilén Örnulf	Föreningsvald revisor
Suppleant	Monica Ekblom	
Valberedning	Ingrid Mogren	Sammanställande
	Per-Olof Persson	

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.

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 15 271 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 46 406 kr.

Lokalen som föreningen sålde på Tranebergsvägen 120 föregående år har byggts om till lägenhet och inflyttning har skett.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och åtgärder ses över.

Under året har flera fukt- och vattensador uppkommit och åtgärdats i föreningen. Det är viktigt att styrelsen informeras om detta. På vår hemsida finns information om bostadsrättsinnehavarens respektive bostadsrättsföreningens ansvar. Vi vill också påminna om vikten av försäkringsskydd, dvs att varje bostadsrättsinnehavare har ett eget försäkringsskydd, utöver den försäkring med bostadsrättstillägg som föreningen har tecknat.



### Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 80 (77) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017 = 448 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	292	247	-27	96
Balansomslutning (tkr)	13 354	11 857	11 962	12 622
Nettoomsättning (tkr)	2 587	2 628	2 577	2 577
Kassalikviditet (%)	609	193	78	293
Soliditet (%)	25	14	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	<b>Medlemsin- satser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	64 219	1 376 375	483 971	-521 208	246 594
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			212 833	-212 833	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				246 594	-246 594
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 193	1 428 807			
Årets resultat					292 323
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 412</b>	<b>2 805 182</b>	<b>696 804</b>	<b>-487 447</b>	<b>292 323</b>

*g*

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-487 447
årets vinst	292 323
	<b>-195 124</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfonden överföres	212 833
i ny räkning överföres	-407 957
	<b>-195 124</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-09-01 -2017-08-31</b>	<b>2015-09-01 -2016-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 587 452	2 628 431
Övriga rörelseintäkter		74 354	36 325
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 661 806</b>	<b>2 664 756</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 482 860	-1 513 934
Övriga externa kostnader	5	-156 833	-155 488
Personalkostnader	6	-74 625	-83 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 603	-505 603
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 219 921</b>	<b>-2 258 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>441 885</b>	<b>406 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 632	-159 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 562</b>	<b>-159 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>292 323</b>	<b>246 594</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>292 323</b>	<b>246 594</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>292 323</b>	<b>246 594</b>

## Balansräkning

Not

2017-08-31

2016-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	9 644 462	10 099 500
Inventarier, verktyg och installationer	8	306 160	356 725
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 950 622</b>	<b>10 456 225</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

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

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 951 122</b>	<b>10 456 725</b>
------------------------------------	--	------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	9	3 249 876	1 275 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	147 772	122 810
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 397 648</b>	<b>1 398 054</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		5 171	2 438
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 171</b>	<b>2 438</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 402 819</b>	<b>1 400 492</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 353 941</b>	<b>11 857 217</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 870 594	1 440 594
Yttre reparationsfond		696 804	483 971
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 567 398</b>	<b>1 924 565</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-487 447	-521 208
Årets resultat		292 323	246 594
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-195 124</b>	<b>-274 614</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 372 274</b>	<b>1 649 951</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	9 423 180	9 483 180
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 423 180</b>	<b>9 483 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Hysesinbet. ej fördelade		6 262	0
Övriga skulder till kreditinstitut	11	60 000	60 000
Leverantörsskulder		117 173	125 197
Skatteskulder		3 932	1 159
Övriga skulder	13	2	182 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	371 118	355 728
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>558 487</b>	<b>724 086</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 353 941</b>	<b>11 857 217</b>



## 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.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Hysesintäkter lokaler	7 350	88 200
Hysesintäkter garage och p-platser	108 000	108 000
Årsavgifter bostäder	2 437 068	2 397 477
Övriga ersättningar och intäkter	780	7 450
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 562	28 875
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	35 034	34 754
Övriga intäkter ej moms	46 150	0
Avgift andrahandsupplåtelse	11 863	0
Öresutjämning	-1	0
	<b>2 661 806</b>	<b>2 664 756</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löpande reparationer	15 271	199 293
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	46 406	3 330
	<b>61 677</b>	<b>202 623</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	59 848	62 519
Besiktning / Serviceavtal	30 171	16 144
Yttre skötsel / Snöröjning	29 064	30 628
Fastighetsel	74 451	54 841
Uppvärmning	533 025	525 980
Vatten	85 519	77 967
Sophämtning	54 068	50 242
Fastighetsförsäkring	57 799	49 958
Självrisk/reparation försäkringsskador	47 789	0
Kabel-TV / Internet	119 890	106 804
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	83 055	80 282
Övriga myndighetsbesiktningar	1 080	7 875
Tomträttsavgälder	245 425	248 070
	<b>1 421 184</b>	<b>1 311 310</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2016-09-01</b>	<b>2015-09-01</b>
	<b>-2017-08-31</b>	<b>-2016-08-31</b>
Administration, kontor och övrigt	26 346	32 004
Revisionsarvode	20 000	19 750
Förvaltningsarvode	81 368	78 857
Övriga externa tjänster/kostnader	22 370	13 833
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 417	9 137
Möteskostnad stämma	2 332	1 908
	<b>156 833</b>	<b>155 489</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2016-09-01</b>	<b>2015-09-01</b>
	<b>-2017-08-31</b>	<b>-2016-08-31</b>
Styrelsearvode	44 800	44 300
Sociala avgifter	11 825	12 926
Mötesarvoden	18 000	23 767
Lön övriga	0	2 700
	<b>74 625</b>	<b>83 693</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 516 349	18 516 349
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 516 349</b>	<b>18 516 349</b>
Ingående avskrivningar	-8 416 849	-7 961 811
Årets avskrivningar	-455 038	-455 038
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 871 887</b>	<b>-8 416 849</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 644 462</b>	<b>10 099 500</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 425 000	31 425 000
Taxeringsvärden mark	27 122 000	27 122 000
	<b>58 547 000</b>	<b>58 547 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	429 816	75 824
Fiberinstallation	0	353 992
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>429 816</b>	<b>429 816</b>
Ingående avskrivningar	-73 091	-22 526
Årets avskrivningar	-50 565	-50 565
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-123 656</b>	<b>-73 091</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>306 160</b>	<b>356 725</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avräkning skattekonto	24 247	24 182
Avräkningskonto Klientmedel	3 225 629	1 251 062
	<b>3 249 876</b>	<b>1 275 244</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 979	17 840
Förutbetald kabel-TV	4 769	4 673
Förutbetalda arvoden RB	13 469	6 573
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskonto	109 555	93 690
Upplupna ränteintäkter Klientmedel	0	34
	<b>147 772</b>	<b>122 810</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
Stadshypotek	1,67 %	2019-01-30	3 909 610	3 954 610
Stadshypotek	1,30 %	Löpande	500 000	500 000
Stadshypotek	1,30 %	Löpande	1 440 000	1 455 000
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
			<b>9 423 180</b>	<b>9 483 180</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 183 180 kronor.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	13 270 000	13 270 000
	<b>13 270 000</b>	<b>13 270 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	2	2
Övriga skulder	0	182 000
	<b>2</b>	<b>182 002</b>



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna löner och arvoden	62 800	61 300
Upplupna sociala avgifter	15 000	18 388
Upplupna räntekostnader	24 227	24 365
Förskottsbetalda hyror och avgifter	204 280	194 172
Upplupna uppvärmningskostnader	30 363	29 732
Upplupna elavgifter	5 181	4 853
Upplupna renhållningsavgifter	5 918	11 332
Periodisering hyresintäkter	11 724	11 586
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	11 624	0
	<b>371 117</b>	<b>355 728</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Fiber har dragits in till den nya lägenheten på Tranebergsvägen 120. I samband med detta har även fiber dragits till styrelserummet och utanför tvättstugorna för att förbereda för digital bokning av tvätttider.

Styrelsen arbetar med att se över och åtgärda synpunkter från OVK:n. Under året planeras en renovering av trapphusen. Styrelsen ser även över hur utemiljön kan förbättras vad gäller träd och buskar, så att de ej förstör fasaden samt är lättskötta. Möjligheten att skaffa digital tvättstugebokning, samt om det går, möjlighet att boka även uthyrningsrummet och hobbyrummet digitalt.

Bromma 2017



Kajsa Lindström  
Ordförande



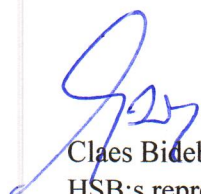
Carina Avén



Axel Lehmann



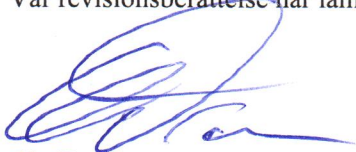
Monica Birgersson



Claes Bidebo  
HSB:s representant



Vår revisionsberättelse har lämnats . 19/10 2017



Ola Trané

BoRevision



Löve Wilén Örnulf

Föreningsvald revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Grindstugan i Stockholm för år 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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.

### 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 uppger, 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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:s Brf Grindstugan i Stockholm för år 2016-09-01 – 2017-08-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 19 oktober 2017

Ola Trané

Love Wilén Örnulf

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor