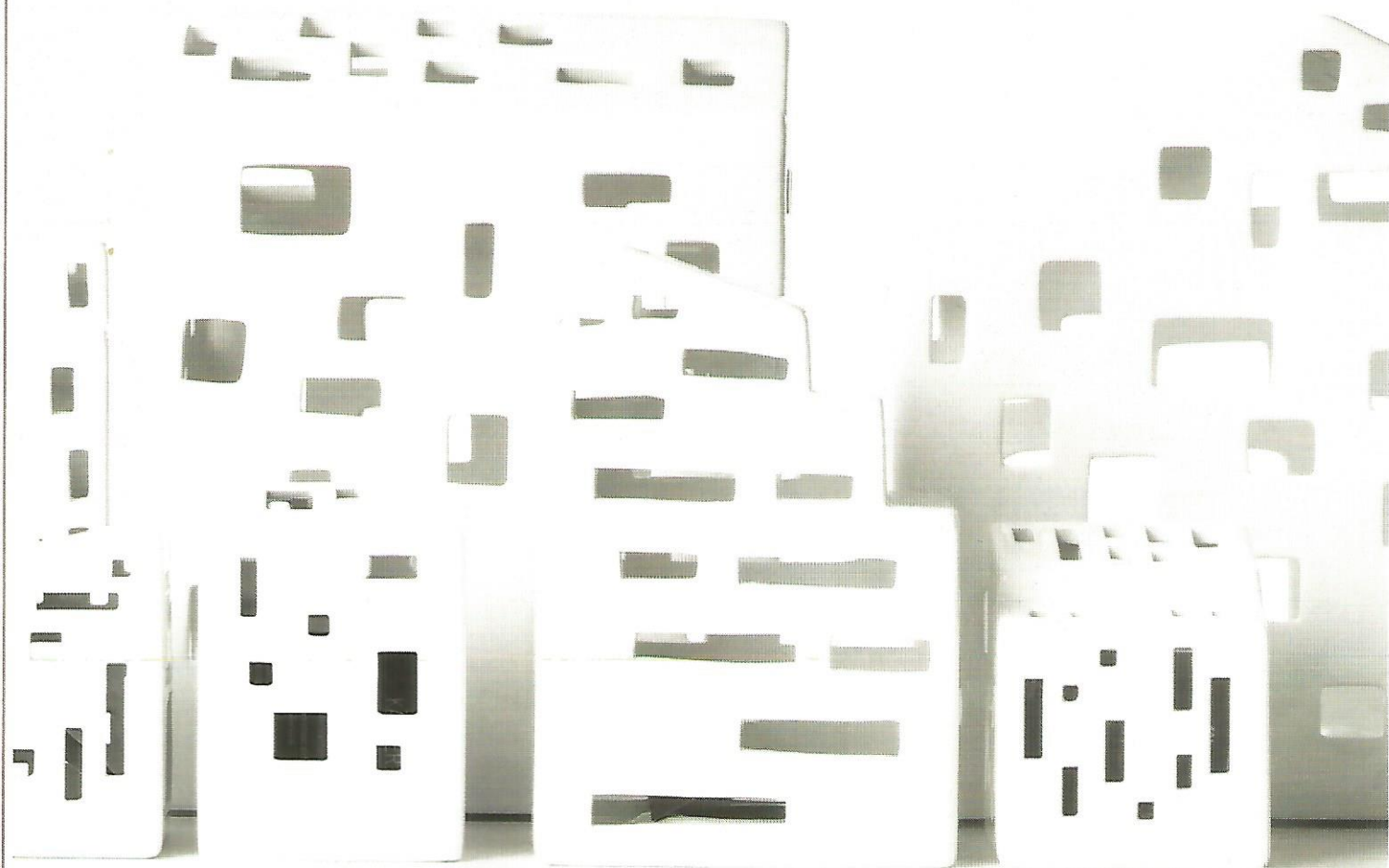


# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gräddhyllan i Huddinge



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

|                   |         |               |
|-------------------|---------|---------------|
| Joakim Arvhammar  | Ledamot |               |
| Monica Fransson   | Ledamot |               |
| Stefan Gideon     | Ledamot | Avgick 161123 |
| Eva Holmberg      | Ledamot |               |
| Maria Koniakowski | Ledamot |               |

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                |                  |      |
|----------------|------------------|------|
| Per Gustafsson | Ordinarie Extern | KPMG |
|----------------|------------------|------|

##### Valberedning

Eva-Marie Pettersson



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-02. Med anledning av beslut om stadgeändringar samt beslut angående motion om fällning av träd.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-12. Med anledning av beslut om stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte     |
|----------------------|---------|----------|
| Sekreteraren 6       | 2008    | Huddinge |

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 - 1951 och består av 1 flerbostadshus.

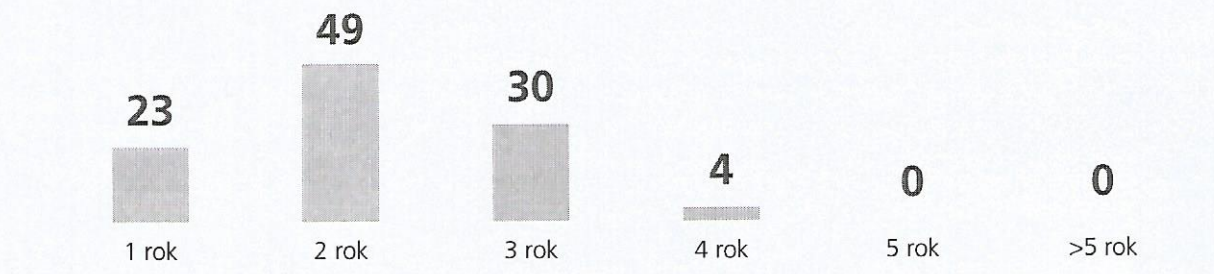
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 867 m<sup>2</sup>, varav 6 365 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 502 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna               | Yta                | Löptid                          |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Lokal 2012, Lovina Redovisning       | 82 m <sup>2</sup>  | 20170930                        |
| Lokal 2016, Huddinge kommun Motiva   | 247 m <sup>2</sup> | 20180731                        |
| Lokal 2020, Huddinge Kommun HSL      | 106 m <sup>2</sup> | 20180831                        |
| Lokal 2021, UniBelt AB               | 22 m <sup>2</sup>  | 20200130                        |
| Förråd 3013, Dianovus AB             | 0 m <sup>2</sup>   | Tillsvidare 3mån uppsägningstid |
| Förråd 3014, J. Johansson            | 12 m <sup>2</sup>  | 20171130                        |
| Förråd 3017, L. Öhlund               | 10 m <sup>2</sup>  | 20170501                        |
| Förråd 3019, Huddinge teaterförening | 98 m <sup>2</sup>  | 20181231                        |
| Förråd 3020, M. L. Dekorationsmåleri | 15 m <sup>2</sup>  | Tillsvidare 3mån uppsägningstid |



| Gemensamhetsutrymmen     | Kommentar                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------|
| Grovsoprum               |                                                    |
| Sorteringsrum            |                                                    |
| Soprum för hushållssopor |                                                    |
| Trädgårdsförråd          | Särskild nyckel krävs, kvitteras ut från styrelsen |
| Tvättstugor              | 3st. Port 4, 12 och 18.                            |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2016. Årlig uppdatering.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                                                                                     | År          | Kommentar               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Spolning dagvattenbrunnar. Trasiga spygatter lagade.                                                                                 | 2016        |                         |
| OVK.                                                                                                                                 | 2016        |                         |
| Viss renovering av balkonger i markplan.                                                                                             | 2016        |                         |
| Entréramper lagade.                                                                                                                  | 2016        |                         |
| Ventilationsrör skyddsrum omgjutet.                                                                                                  | 2016        |                         |
| Åtgärd av burspråksfönster.                                                                                                          | 2016        |                         |
| Dammbindning källargolv port 2.                                                                                                      | 2016        |                         |
| Fällning av 6 träd på innergården.                                                                                                   | 2016        |                         |
| Installation av ventilationsanläggning i en av lokalerna.                                                                            | 2016        |                         |
| Rengöring av samtliga frånluftsventilationskanaler inför OVK.                                                                        | 2015        |                         |
| Lekparken besiktigades. Åtgärder av anmärkningar inleddes.                                                                           | 2015        |                         |
| Slamsugning av samtliga brunnar samt justering av markbrunnar på baksidan.                                                           | 2014        |                         |
| Förrådsinventering/nyfördelning.                                                                                                     | 2014        |                         |
| Föreningens burspråk renoverades. Nya fönster sattes in.                                                                             | 2014        |                         |
| Träd fälldes och sly röjdes i anslutning till parkeringsplatserna. På parkeringen bakom port 2 och 4 lades ny markduk och nytt grus. | 2014        |                         |
| Viss asfaltering förbättrades.                                                                                                       |             |                         |
| Källartrapporna renoverades.                                                                                                         | 2014        |                         |
| Ny förbättrad belysning på gården.                                                                                                   | 2014        |                         |
| Takarbeten. Skorstenar lagades. Snörasskydd utbytta.                                                                                 | 2013        |                         |
| Renovering av samtliga tvättstugor                                                                                                   | 2012        |                         |
| Utvändig renovering vad gäller tak, balkonger, fasadputs m.m.                                                                        | 2004 - 2005 | Stambyte utfört av HUGE |
| Invändigt fick lägenheterna nya VA- och elinstallationer samt ny badrumsinredning.                                                   |             |                         |

| Planerat underhåll                      | År   | Kommentar |
|-----------------------------------------|------|-----------|
| Stamma upp/beskära träd                 | 2017 |           |
| Byte belysning trapphus och tvättstugor | 2017 | -2020     |
| Eldokumentation elcentraler             | 2017 |           |
| Nya träd planteras i lekparken          | 2017 |           |
| Renovering entrépartier                 | 2017 |           |
| Dammbindning källargolv DV 4-20         | 2017 |           |
| Asfaltering och ny kantsten             | 2017 |           |



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                               | Leverantör                 |
|-------------------------------------|----------------------------|
| SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB | Ekonomisk förvaltare       |
| Driftia AB                          | Teknisk förvaltare         |
| SRV                                 | Sophantering               |
| Celviki AB                          | Gräsklippning/Snöskottning |
| NSF städ                            | Städning                   |
| FemtioFemPlus                       | Trädgårdsskötsel           |
| Q-park                              | Parkeringsövervakning      |

## Övrig information

[www.brfgraddhyllan.se](http://www.brfgraddhyllan.se)

## Föreningens ekonomi

Föreningen har mycket låga avgifter och en god ekonomisk situation. Stora delar av lånen på fastigheten har amorterats bland annat eftersom hyreslägenheter har sålts genom åren. Intäkter från försäljning av hyresrätter går av redovisningstekniska skäl inte via resultaträkningen utan direkt in under bundet eget kapital. Vid en ekonomisk analys av föreningens resultat ska man därmed också ta hänsyn till den allt större posten "upplåtelseavgifter" som är föreningens "vinst" utöver inbetalda insatser.

Under 2016 infördes en avgift vid ansökan om uthyrning i andrahand. Avgiften tas ut vid samtliga ansökningar om andrahandsuthyrning från och med oktober 2016. Avgiften vid ansökan om uthyrning under ett år är 10% av ett prisbasbelopp.

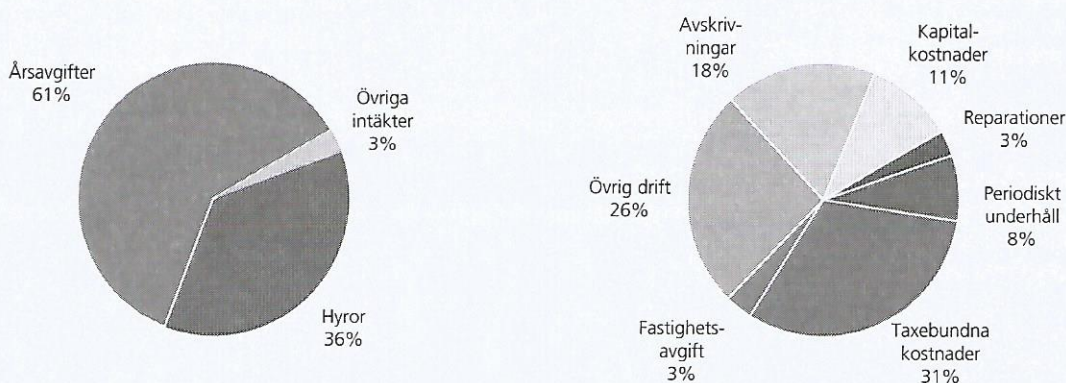
Medlemmar i föreningen skall betala hushållsel, hemförsäkring och tillägg till hemförsäkringen, ett sk. bostadsrättstillägg.



| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2016             | 2015              |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>7 882 591</b> | <b>1 334 249</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                   |
| Rörelseintäkter                            | 4 553 396        | 4 198 358         |
| Finansiella intäkter                       | 19 643           | 10 881            |
| Medlemsinsatser                            | 0                | 7 084 750         |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                | 0                 |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 515 387          | 0                 |
|                                            | <b>5 088 426</b> | <b>11 293 989</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 4 053 911        | 3 679 310         |
| Finansiella kostnader                      | 600 360          | 764 721           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 0                 |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 171 261          | 187 131           |
| Minskning av långfristiga skulder          | 74 989           | 114 485           |
|                                            | <b>4 900 520</b> | <b>4 745 647</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>8 070 497</b> | <b>7 882 591</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>187 906</b>   | <b>6 548 342</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett händelserikt år med mycket arbete för föreningen. Året inleddes med att rengöring av samtliga ventilationskanaler i både bostäder och lokaler avslutades. Därpå följde den obligatoriska ventilationskontrollen OVK. Ett stort arbete krävdes för att ge entreprenören tillträde till lägenheterna. Några lämnade faktiskt aldrig tillträde trots upprepade aviseringar och påminnelser. Det är av största vikt att instruktioner följs vid arbeten i fastigheten. Bostadsrättsinnehavare är skyldiga att lämna tillträde till sin lägenhet vid sådana situationer enligt både bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

När våren började bli sommar så genomfördes föreningens ordinarie föreningsstämma. Veckorna därefter två stycken extra föreningsstämmor med anledning av stadgeändringar och frågor kring utemiljön.

Just utemiljön har det satsats lite extra på. Föreningen har under sommarhalvåret hyrt in personal, från Fentiofemplus, som har tagit sig an rabatter och annan trädgårdsskötsel. Detta har successivt gjort gården snyggare. Föreningsstämmorna beslutade att ta bort träd både på kullen och i lekparken. Detta utfördes under hösten och fortsatt arbete med träd, buskage och nyasfaltering kommer ske under 2017. Ambitionen är även att satsa på andra trivselhöjande åtgärder på gården.

Styrelsen har under året bjudit in till träff för trädgårdsintresserade, vårstädning, höststädning samt traditionsenligt "öppet hus" med adventsfika i styrelserummet. I samband med höststädningen så genomfördes, för andra gången, Domarvägsloppet efter initiativ och planering av Frida Gideon. Alla barn i både vår förening och grannföreningen Justeringsmannen bjuds in till denna lättsamma springtävling, där nummerlappar, medaljer och fika vid målgång har varit uppskattade inslag.

Vid en ordentlig genomgång av källarutrymmena så konstaterades det glädjande nog att vi inte är i behov av att utföra en omfattande dränering/isolering. På vissa ställen behöver grunden skyddas där jord och växtlighet ligger an mot fasaden. Det ska korrigeras framöver. Däremot konstaterades det att källargolven är målade med en felaktig färg som stänger inne markfukten, vilket på sikt kan skada fastigheten. Därför inleddes i slutet av året arbete med att slipa bort färgen och dammbinda golven istället. Arbetet kommer slutföras under 2017.

## Medlemsinformation

- Medlemslägenheter: 95 st
- Överlåtelse under året: 10 st
- Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131 st  
Tillkommande medlemmar: 10 st  
Avgående medlemmar: 16 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2016   | 2015  |
|------------------------------------------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 496    | 491   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 123  | 811   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 750  | 4 916 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 40     | 39    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 166    | 153   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 14     | 13    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 87     | 110   |
| Soliditet (%)                            | 73     | 73    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 105 | -971  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 460  | 4 195 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 365 m<sup>2</sup> bostäder och 502 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 68 614 011                 | 0                        | 0                                                                      | 68 614 011                 |
| Upplåtelseavgifter             | 11 365 038                 | 0                        | 0                                                                      | 11 365 038                 |
| Fond för yttre underhåll       | 1 608 314                  | 251 000                  | 251 000                                                                | 1 106 314                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>81 587 363</b>          | <b>251 000</b>           | <b>251 000</b>                                                         | <b>81 085 363</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -5 009 166                 | -251 000                 | -1 222 035                                                             | -3 536 131                 |
| Årets resultat                 | -1 105 493                 | -1 105 493               | 971 035                                                                | -971 035                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-6 114 659</b>          | <b>-1 356 493</b>        | <b>-251 000</b>                                                        | <b>-4 507 166</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>75 472 704</b>          | <b>-1 105 493</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>76 578 197</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -1 105 493        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 758 166        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -251 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-6 114 659</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 440 941           |
| <b>-5 673 718</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2016

2015

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 4 460 095        | 4 194 718        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 93 301           | 3 640            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>4 553 396</b> | <b>4 198 358</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -3 526 061        | -2 948 429        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -384 362          | -286 525          |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -143 487          | -143 008          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 024 261        | -1 037 591        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-5 078 172</b> | <b>-4 415 553</b> |

### RÖRELSERESULTAT

**-524 776**      **-217 195**

### FINANSIELLA POSTER

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 19 643          | 10 881          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -600 360        | -764 721        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-580 717</b> | <b>-753 840</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-1 105 493**      **-971 035**

### ÅRETS RESULTAT

**-1 105 493**      **-971 035**



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 95 575 856         | 96 600 117         |
| Maskiner och inventarier                      | Not 9  | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>95 575 856</b>  | <b>96 600 117</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>95 575 856</b>  | <b>96 600 117</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 2 536 002          | 104 636            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 150 551            | 82 495             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 686 553</b>   | <b>187 131</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 5 742 335          | 7 629 973          |
| SBC klientmedel i SHB                         |        | 0                  | 252 618            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>5 742 335</b>   | <b>7 882 591</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>8 428 888</b>   | <b>8 069 722</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>104 004 744</b> | <b>104 669 839</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |        | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |        | 79 979 049         | 79 979 049         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12 | 1 608 314          | 1 106 314          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>81 587 363</b>  | <b>81 085 363</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |        | -5 009 166         | -3 536 131         |
| Årets resultat                                 |        | -1 105 493         | -971 035           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |        | <b>-6 114 659</b>  | <b>-4 507 166</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>75 472 704</b>  | <b>76 578 197</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13 | 26 463 615         | 26 638 604         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>26 463 615</b>  | <b>26 638 604</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13 | 100 000            | 0                  |
| Leverantörsskulder                             |        | 733 200            | 417 780            |
| Skatteskulder                                  |        | 374 586            | 370 260            |
| Övriga skulder                                 |        | 202 985            | 28 694             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16 | 657 654            | 636 304            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>2 068 425</b>   | <b>1 453 038</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>104 004 744</b> | <b>104 669 839</b> |



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2016            | 2015            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Stomkomplett. för. K3   | 200 år          | 200 år          |
| Stomkomplett. medl. K3  | 200 år          | 200 år          |
| Fastighetsel K3         | 40 år           | 40 år           |
| Luftbehandlingssyst. K3 | 20 år           | 20 år           |
| Stamledningar VA K3     | 50 år           | 50 år           |
| Fasader/balkonger K3    | 40 år           | 40 år           |
| Fönster/dörrar, port K3 | 40 år           | 40 år           |
| Yttertak K3             | 40 år           | 40 år           |
| Utemiljö allmänt K3     | 20 år           | 20 år           |
| Inventarier             | Fullt avskriven | Fullt avskriven |



| <b>Not 2</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>     | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--------------|----------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter                | 2 771 486        | 2 660 939        |
|              | Årsavgifter - bortfall     | 0                | -1 233           |
|              | Hyror bostäder             | 736 153          | 857 527          |
|              | Hysesbortfall              | 0                | -71 267          |
|              | Hyror lokaler momspliktiga | 467 120          | 421 820          |
|              | Hyror lokaler              | 229 102          | 35 809           |
|              | Hyror parkering moms       | 0                | 400              |
|              | Hyror parkering            | 165 600          | 165 400          |
|              | Hyror förråd               | 55 346           | 52 439           |
|              | Parkering                  | 35 450           | 26 960           |
|              | Överlåtelse/pantsättning   | 0                | 41 154           |
|              | Överlåtelse                | 0                | 2 225            |
|              | Pantsättning               | 0                | 2 670            |
|              | Öresutjämning              | -162             | -125             |
|              |                            | <b>4 460 095</b> | <b>4 194 718</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2016</b>   | <b>2015</b>  |
|--------------|-------------------------------|---------------|--------------|
|              | Fakturerade kostnader         | 90 654        | 0            |
|              | Övriga intäkter               | 2 647         | 3 640        |
|              |                               | <b>93 301</b> | <b>3 640</b> |



| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 146 130          | 161 647          |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 120 116          | 7 811            |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 187 951          | 97 375           |
|              | Snöröjning/sandning                | 128 689          | 156 777          |
|              | Städning entreprenad               | 74 956           | 109 836          |
|              | Städning enligt beställning        | 0                | 7 335            |
|              | Sotning                            | 0                | 453              |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 92 156           | 0                |
|              | Bevakning                          | 0                | 6 000            |
|              | Gård                               | 5 960            | 6 295            |
|              | Serviceavtal                       | 9 882            | 296              |
|              | Förbrukningsmateriel               | 14 637           | 10 665           |
|              |                                    | <b>780 477</b>   | <b>564 490</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar            | 4 443            | 0                |
|              | Hyseslägenheter                    | 0                | 82 720           |
|              | Brf Lägenheter                     | 9 545            | 0                |
|              | Lokaler                            | 18 409           | 33 945           |
|              | Gemensamma utrymmen                | 0                | 11 900           |
|              | Tvättstuga                         | 10 404           | 4 578            |
|              | Sophantering/återvinning           | 7 151            | 350              |
|              | Källare                            | 19 559           | 3 000            |
|              | Entré/trapphus                     | 0                | 44 128           |
|              | Lås                                | 15 441           | 19 414           |
|              | VVS                                | 17 473           | 14 976           |
|              | Ventilation                        | 13 264           | 3 925            |
|              | Elinstallationer                   | 16 282           | 15 444           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 2 623            | 592              |
|              | Tak                                | 0                | 15 862           |
|              | Fasad                              | 0                | 3 795            |
|              | Fönster                            | 0                | 11 690           |
|              | Balkonger/altaner                  | 36 247           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 3 888            | 24 095           |
|              | Garage/parkering                   | 0                | 188              |
|              | Vattenskada                        | 0                | 8 142            |
|              |                                    | <b>174 728</b>   | <b>298 744</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|              | Hyseslägenheter                    | 121 018          | 14 900           |
|              | Gemensamma utrymmen                | 0                | 3 759            |
|              | Entré/trapphus                     | 0                | 250              |
|              | Ventilation                        | 319 923          | 137 200          |
|              |                                    | <b>440 941</b>   | <b>156 109</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |
|              | El                                 | 277 146          | 268 787          |
|              | Värme                              | 1 141 975        | 1 061 628        |
|              | Vatten                             | 96 784           | 93 470           |
|              | Sophämtning/renhållning            | 270 212          | 50 627           |
|              | Grovsopor                          | 0                | 154 043          |
|              |                                    | <b>1 786 117</b> | <b>1 628 555</b> |



|            |                                        |                  |                  |
|------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
| fort not 4 | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|            | Försäkring                             | 80 929           | 48 161           |
|            | Kabel-TV                               | 66 054           | 66 504           |
|            | Bredband                               | 8 739            | -642             |
|            |                                        | <b>155 721</b>   | <b>114 023</b>   |
|            | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>188 078</b>   | <b>186 508</b>   |
|            | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>3 526 061</b> | <b>2 948 429</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation              | 1 431          | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 7 738          | 12 954         |
|              | Juridiska åtgärder              | 107 842        | 0              |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 35 994         | 0              |
|              | Hysesförluster                  | 16 822         | 30 975         |
|              | Befarade förluster              | 28 425         | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 15 742         | 15 813         |
|              | Föreningskostnader              | 17 352         | 2 750          |
|              | Styrelseomkostnader             | 725            | 10 069         |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 2 636          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 122 169        | 103 484        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0              | 74 080         |
|              | Administration                  | 20 452         | 26 674         |
|              | Föreningsavgifter               | 7 035          | 7 035          |
|              | Övriga driftskostnader          | 0              | 2 691          |
|              |                                 | <b>384 362</b> | <b>286 525</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 109 000        | 109 000        |
|              | Sociala kostnader                       | 34 487         | 34 008         |
|              |                                         | <b>143 487</b> | <b>143 008</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>           | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--------------|--------------------------------|------------------|------------------|
|              | Yttertak K3                    | 37 038           | 37 038           |
|              | Fasader/balkonger K3           | 119 118          | 119 118          |
|              | Fönster/dörrar och portar K3   | 55 557           | 55 557           |
|              | Stomkomplettering förening K3  | 118 226          | 131 556          |
|              | Stamledningar VA K3            | 414 822          | 414 822          |
|              | Luftbehandlingssystem K3       | 74 075           | 74 075           |
|              | Fastighetsel inkl. svagströ K3 | 182 667          | 182 667          |
|              | Utemiljö allmänt K3            | 22 758           | 22 758           |
|              |                                | <b>1 024 261</b> | <b>1 037 591</b> |



| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 96 600 117        | 100 237 544       |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             |                   |                   |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -3 637 427        | -2 599 836        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 024 261        | -1 037 591        |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-4 661 688</b> | <b>3 637 427</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>95 575 856</b> | <b>96 600 117</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 22 277 070        | 22 277 070        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 55 451 000        | 52 045 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 37 916 000        | 27 430 000        |
|              |                                               | <b>93 367 000</b> | <b>79 475 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 88 000 000        | 74 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 5 367 000         | 5 475 000         |
|              |                                               | <b>93 367 000</b> | <b>79 475 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 17 220            | 17 220            |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>17 220</b>     | <b>17 220</b>     |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -17 220           | -17 220           |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-17 220</b>    | <b>-17 220</b>    |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 179 216           | 38 431            |
|               | Klientmedel hos SBC      | 2 328 162         | 0                 |
|               | Fordringar               | 28 624            | 66 205            |
|               |                          | <b>2 536 002</b>  | <b>104 636</b>    |



| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring                                              | 8 922             | 0                 |
|               | Kabel-TV                                                | 16 653            | 0                 |
|               | Upplupna ränteintäkter                                  | 0                 | 12 634            |
|               | Upplupna intäkter                                       | 76 536            | 0                 |
|               | Förutbetalda kostnader                                  | 48 440            | 69 861            |
|               |                                                         | <b>150 551</b>    | <b>82 495</b>     |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 106 314         | 855 314           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 251 000           | 0                 |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 251 000           | 251 000           |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 608 314</b>  | <b>1 106 314</b>  |

Avsättning till fond för yttre underhåll görs vid bokslutsarbetet, detta är en förändring hur tidigare förvaltare hanterat avsättningen.

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2016-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2016-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2015-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | SBAB                                           | 0,850 %                         | 5 807 691                    | 5 839 114                    | Rörligt                          |
|               | SBAB                                           | 2,490 %                         | 10 755 924                   | 10 799 490                   | 2024-11-13                       |
|               | SBAB                                           | 2,940 %                         | 10 000 000                   | 10 000 000                   | 2024-09-13                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>26 563 615</b>            | <b>26 638 604</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -100 000                     | 0                            |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>26 463 615</b>            | <b>26 638 604</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 063 615 kr.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 42 500 000        | 42 500 000        |

| <b>Not 15</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b> |
|---------------|----------------------------------------------|
|---------------|----------------------------------------------|

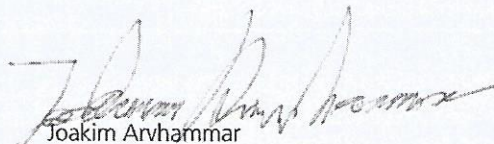
För kommande händelser se "Planerat underhåll".

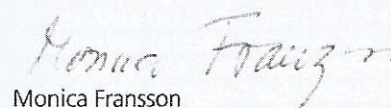


| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|--------|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | El                                              | 27 230         | 0              |
|        | Värme                                           | 156 463        | 0              |
|        | Vatten                                          | 32 156         | 0              |
|        | Extern revisor                                  | 20 000         | 0              |
|        | Arvoden                                         | 76 280         | 109 000        |
|        | Sociala avgifter                                | 23 967         | 34 008         |
|        | Förutbetalda avgifter och hyror                 | 321 558        | 267 070        |
|        | Upplupna kostnader                              | 0              | 226 225        |
|        |                                                 | <b>657 655</b> | <b>636 303</b> |

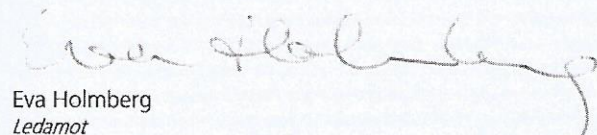
## Styrelsens underskrifter

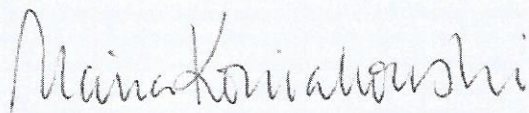
HUDDINGE den 4 / 5 2017

  
Joakim Arvhammar  
Ledamot

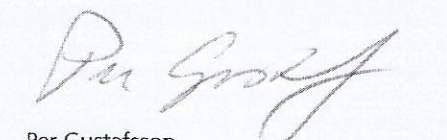
  
Monica Fransson  
Ledamot

  
Stefan Gideon  
Ledamot

  
Eva Holmberg  
Ledamot

  
Maria Koniakowski  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2017

  
Per Gustafsson  
~~Extern revisor~~  
Autoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge, org. nr 769619-2827

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av föreningens resultat för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar i enlighet med gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentlig missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan uppgift skulle uppkomma. Väsentliga missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma på grund av oegentligheter eller på grund av fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

I en revision som utförs i enlighet ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utför jag följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentliga missvisande uppgifter i årsredovisningen vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig missvisande uppgift som uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten av styrelsens uppskattningar i årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag drar en slutsats om lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats 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 skulle dra slutsatsen att det finns någon sådan väsentlig osäkerhetsfaktor har jag att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen som avser sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer. Skulle sådana upplysningar vara otillräckliga har jag att modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en förening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och huruvida 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 genomförandet av revisionen. Jag måste också informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag eventuellt identifierat.



## Rapport i övrigt enligt lag

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge under år 2016 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling beträffande föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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

Målet med revisionen av förvaltningen är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende

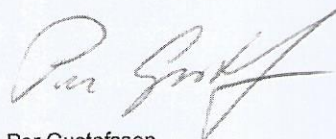
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust och därmed mitt 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 utgör ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

I en revision utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2017



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor