



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Gräddhyllan i Huddinge

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 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

Anna Maria Elisabeth Sahlholm	Ordförande
Bengt Joakim Arvhammar	Ledamot
Monica Margareta Fransson	Ledamot
Eva Alice Holmberg	Ledamot
Anna Maria Koniakowski	Ledamot

Petra Uhlin	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

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

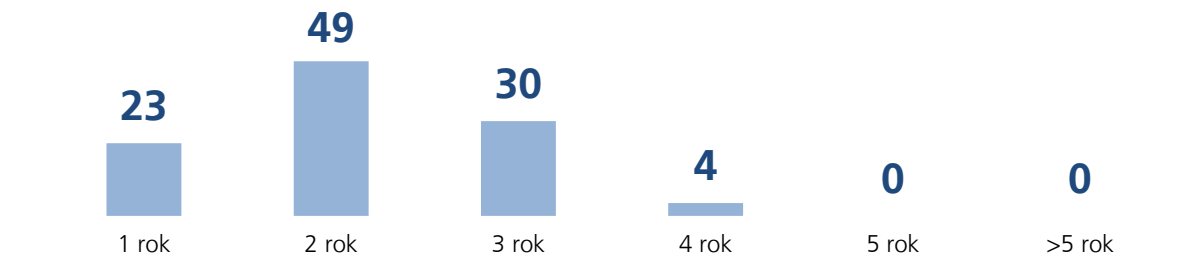
Fastigheten bebyggdes 1950 - 1951 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 867 m², varav 6 365 m² utgör lägenhetsyta och 502 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal 2012, Lovina Redovisning	82 m ²	2019-09-30
Lokal 2016, Huddinge kommun Motiva	247 m ²	2021-07-31
Lokal 2020, Huddinge Kommun HSL	106 m ²	2021-08-31
Lokal 2021, UniBelt AB	22 m ²	2020-01-31
Förråd 3013, Dianovus AB	0 m ²	Tillsvidare 3mån uppsägningstid
Förråd 3014, J. Johansson	12 m ²	2019-11-30
Förråd 3017, L. Öhlund	10 m ²	2019-05-01
Förråd 3019, P. Andersson	98 m ²	Tillsvidare 3mån uppsägningstid
Förråd 3020, M. L. Dekorationsmåleri	15 m ²	Tillsvidare 3mån uppsägningstid

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Grovsoprum	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Sorteringsrum	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Soprum för hushållssopor	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
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 Löpande varje år.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning, högtrycksspolning av avloppssystemet i hela fastigheten	2018	
Eldokumentation elcentraler	2018	
Utbyte av alla portar på framsidan	2018	
Anläggning av nya p-platser	2018	
Blästring och rengöring av balkonger	2018	
Ny ventilation i en av lokalerna	2018	
Nya träd planterades i lekparken samt befintliga träd beskärdes samt lekplatsbesiktning	2017	
Asfaltering och ny kantsten innergården samt på parkering mot Lagmansvägen	2017	
Takrenovering	2017	
Nya utegrillar och trädgårdsbord	2017	
Fällning av 6 träd på innergården.	2016	
Installation av ventilationsanläggning i en av lokalerna.	2016	
Dammbindning källargolv DV 4-20	2016 - 2017	
Åtgärd av burspråksfönster.	2016	
Entréramper lagade.	2016	
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2016	
Ventilationsrör skyddsrum omgjutet.	2016	
Spolning dagvattenbrunnar. Trasiga spygatter lagade.	2016	
Viss renovering av balkonger i markplan.	2016	
Rengöring av samtliga frånluftsventilationskanaler inför OVK.	2015	
Slamsugning av samtliga brunnar samt justering av markbrunnar på baksidan.	2014	
Föreningens burspråk renoverades. Nya fönster sattes in.	2014	
Ny markduk och grus samt trädfällning och slyröjning på parkeringen bakom port 2 och 4.	2014	
Källartrapporna renoverades.	2014	
Ny förbättrad belysning på gården.	2014	
Takarbeten. Skorstenar lagades. Snörasskydd utbyta.	2013	
Renovering av samtliga tvättstugor	2012	
Utvändig renovering vad gäller tak, balkonger, fasadputs m.m. Invändigt fick lägenheterna nya VA- och elinstallationer samt ny badrumsinredning.	2004 - 2005	Stambyte utfört av HUGE
Planerat underhåll	År	
Uppdatering av aptus-systemet, våra porttelefoner	2019	
Energideklaration	2019	
Lekplatsbesiktning	2019	
Byte belysning trapphus och tvättstugor	2019-2020	
Fönsterrenovering	2019	

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 (uppsagt)
FemtioFemPlus	Trädgårdsskötsel
Q-park	Parkeringsövervakning

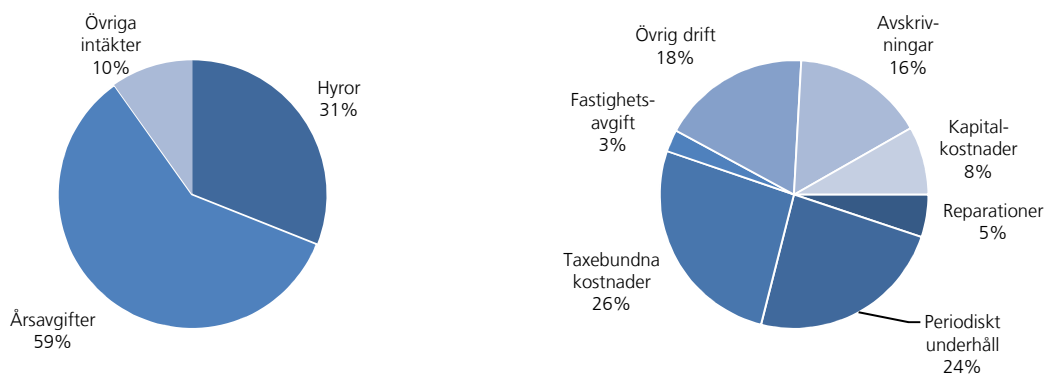
Föreningens ekonomi

En hyreslägenhet har sålts under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 035 367	8 070 497
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 726 064	4 462 050
Finansiella intäkter	18 402	21 711
Minskning kortfristiga fordringar	188 899	0
Medlemsinsatser	2 295 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	364 296	0
	7 592 661	4 483 761
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 505 404	5 962 224
Finansiella kostnader	598 921	612 023
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	35 245
Ökning av kortfristiga fordringar	0	98 052
Minskning av långfristiga skulder	118 366	135 342
Minskning av kortfristiga skulder	0	676 005
	6 222 691	7 518 891
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 405 336	5 035 367
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 369 969	-3 035 130

*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 1 337 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 gångna året har varit händelserikt och föreningen har lagt ner mycket arbete på allas vår boendemiljö. Vi hade en kylig start på året och värmen varierar mellan lägenheterna, något som vi jobbat för att hitta en långsiktig lösning på. Under tiden har de centrala inställningarna för värmen höjts och Driftia har sett över element och termostater i en del lägenheter.

Under året har vi genomfört en stamspolning i fastigheten, satt upp rutiner för systematiskt brandskyddsarbete, anlagt nya parkeringsplatser och anpassat våra register och rutiner efter GDPR. Det har också gjorts en utredning och tagits in en offert för att eventuellt sätta upp solceller på taket. Egna solceller skulle kunna bidra positivt till oss alla både miljömässigt och ekonomiskt, dock är det ännu inte något beslut taget angående genomförandet av detta.

Styrelsen har under året bjudit in medlemmarna till städdagar vår och höst, föreningsstämma i maj och adventsfika i december. Antalet medlemmar som kommit vid dessa tillfällen har varierat, men de utgör bra möjligheter för att både hjälpas åt att få fint på gården och att lära känna varandra lite mer. Under föreningsstämman antogs föreningens nya stadgar. Dessa är inskickade till Bolagsverket men ännu inte registrerade vid årets slut.

I slutet av året har portarna bytts ut och när detta skrivs håller styrelsen som bäst på att slutföra förberedelser för att kunna beställa en fönsterrenovering. Detta ska förhoppningsvis också ge bättre värme i de lägenheter som nu har det kallt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelse under året: 3 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	500	496	496	491
Hyror/m ² hyresrättsyta	955	975	1 123	811
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 705	4 726	4 750	4 916
Elkostnad/m ² totalyta	43	42	40	39
Värmekostnad/m ² totalyta	168	164	166	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	31	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	89	87	110
Soliditet (%)	72	72	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 516	-3 367	-1 105	-971
Nettoomsättning (tkr)	4 300	4 320	4 460	4 195

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 365 m² bostäder och 502 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 909 011	2 295 000	0	68 614 011
Upplåtelseavgifter	11 365 038	0	0	11 365 038
Fond för yttre underhåll	1 638 373	280 000	-89 000	1 447 373
S:a bundet eget kapital	83 912 422	2 575 000	-89 000	81 426 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 511 319	-280 000	-3 277 601	-5 953 718
Årets resultat	-2 515 628	-2 515 628	3 366 601	-3 366 601
S:a ansamlad förlust	-12 026 947	-2 795 628	89 000	-9 320 319
S:a eget kapital	71 885 475	-220 628	0	72 106 103

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 515 628
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 231 319
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-280 000</u>
summa balanserat resultat	-12 026 947

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>1 500 000</u>
-10 526 947

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 299 665	4 319 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	426 398	142 481
Summa rörelseintäkter		4 726 064	4 462 050
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 935 090	-5 209 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 068	-609 917
Personalkostnader	Not 6	-143 246	-143 248
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 155 768	-1 276 115
Summa rörelsekostnader		-6 661 173	-7 238 339
RÖRELSERESULTAT		-1 935 109	-2 776 289
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 402	21 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 921	-612 023
Summa finansiella poster		-580 519	-590 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 515 628	-3 366 601
ÅRETS RESULTAT		-2 515 628	-3 366 601

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	93 153 958	94 302 678
Inventarier	Not 9	25 259	32 308
Summa materiella anläggningstillgångar		93 179 217	94 334 986
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 179 217	94 334 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	36 236
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 235 098	876 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	55 902	215 157
Summa kortfristiga fordringar		1 291 008	1 128 021
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 381 873	4 363 789
Summa kassa och bank		5 381 873	4 363 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 672 881	5 491 810
SUMMA TILLGÅNGAR		99 852 098	99 826 796

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 274 049	79 979 049
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 638 373	1 447 373
Summa bundet eget kapital		83 912 422	81 426 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 511 319	-5 953 718
Årets resultat		-2 515 628	-3 366 601
Summa fritt eget kapital		-12 026 947	-9 320 319
SUMMA EGET KAPITAL		71 885 475	72 106 103
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 191 541	26 315 661
Summa långfristiga skulder		26 191 541	26 315 661
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	118 366	112 612
Leverantörsskulder		611 066	219 903
Skatteskulder		388 452	381 138
Övriga skulder		18 438	24 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	638 760	667 323
Summa kortfristiga skulder		1 775 082	1 405 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 852 098	99 826 796

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
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	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 794 362	2 771 486
Hyror bostäder	673 215	687 863
Hyror lokaler momspliktiga	478 950	474 844
Hyror lokaler	66 000	80 362
Hyror parkering	173 400	165 800
Hyror förråd	74 813	55 346
Serviceavgifter	0	4 533
Parkering	24 769	35 493
Återvunna fordringar ej moms	0	20 821
Avgift andrahandsuthyrning	14 294	23 147
Öresutjämning	-137	-126
	4 299 665	4 319 569

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	161 718	148 348
	Försäkringsersättning	267 187	0
	Övriga intäkter	-2 507	-5 867
		426 398	142 481

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	201 613	181 306
	Fastighetsskötsel beställning	33 661	85 040
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	7 522
	Fastighetsskötsel gård beställning	97 007	211 332
	Snöröjning/sandning	121 677	119 982
	Städning entreprenad	90 731	79 909
	Städning enligt beställning	0	6 540
	Myndighetstillsyn	1 140	1 140
	Garage	0	124
	Gård	9 671	37 908
	Serviceavtal	6 145	25 629
	Förbrukningsmateriel	14 116	34 537
	Brandskydd	11 384	0
		587 146	790 970
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	67 831	13 123
	Brf Lägenheter	19 211	36 848
	Lokaler	7 881	11 262
	Gemensamma utrymmen	0	13 260
	Tvättstuga	12 037	5 592
	Källare	5 030	0
	Entré/trapphus	0	3 577
	Lås	1 707	7 709
	VVS	1 615	50 971
	Ventilation	12 334	0
	Elinstallationer	21 726	31 172
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 418	6 227
	Tak	5 113	11 490
	Fönster	0	13 303
	Balkonger/altaner	98 534	0
	Mark/gård/utemiljö	0	85 096
	Garage/parkering	2 646	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 853
	Vattenskada	90 587	48 622
		368 670	344 107
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	449 386	0
	Källare	0	227 418
	Entré/trapphus	576 378	0
	VVS	113 629	0
	Ventilation	0	81 285
	Tak	0	335 995
	Mark/gård/utemiljö	0	1 179 067
	Garage/parkering	590 187	0
		1 729 580	1 823 765
	Taxebundna kostnader		
	El	292 520	287 817
	Värme	1 153 774	1 128 391
	Vatten	150 030	211 640
	Sophämtning/renhållning	312 225	296 695
		1 908 550	1 924 544
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 686	57 109
	Kabel-TV	68 055	66 500
	Bredband	9 011	9 004
		145 751	132 613

Fortsättning Not 4 DRIFTKOSTNADER		2018	2017
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		195 392	193 060
TOTALT DRIFTKOSTNADER		4 935 090	5 209 059

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	9 942	9 341
	Juridiska åtgärder	36 577	335 759
	Inkassering avgift/hyra	4 675	7 225
	Hyresförluster	28 573	0
	Revisionsarvode extern revisor	39 221	57 441
	Föreningskostnader	16 601	251
	Styrelseomkostnader	4 162	2 465
	Fritids- och trivselkostnader	2 520	3 698
	Förvaltningsarvode	185 288	125 391
	Förvaltningsarvoden övriga	0	15 450
	Administration	5 756	2 881
	Konsultarvode	88 716	45 066
	Föreningsavgifter	5 037	4 948
		427 068	609 917

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 000	109 000
	Sociala kostnader	34 246	34 248
		143 246	143 248

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	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	118 226
	Stomkomplettering medlem K3	124 458	248 917
	Stamledningar VA K3	414 822	414 822
	Luftbehandlingssystem K3	240 745	240 745
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	15 997	15 997
	Utemiljö allmänt K3	22 758	22 758
	Inventarier	7 049	2 937
		1 155 768	1 276 115

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 237 544	100 237 544
	Utgående anskaffningsvärde	100 237 544	100 237 544
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 934 866	-4 661 688
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 148 720	-1 273 178
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 083 586	-5 934 866
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 153 958	94 302 678
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 277 070	22 277 070
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 451 000	55 451 000
	Taxeringsvärde mark	37 916 000	37 916 000
		93 367 000	93 367 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	88 000 000
	Lokaler	5 367 000	5 367 000
		93 367 000	93 367 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 465	17 220
	Nyanskaffningar	0	35 245
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 465	52 465
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 157	-17 220
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 049	-2 937
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 206	-20 157
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 259	32 308

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	198 823	193 840
	Klientmedel hos SBC	1 023 463	671 578
	Fordringar	12 812	11 211
		1 235 098	876 628

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
Försäkring		11 810	0
Kabel-TV		17 362	0
Upplupna intäkter		0	148 348
Förutbetalda kostnader		0	66 809
Entreprenad		15 509	0
Städning		8 968	0
Bredband		2 253	0
		55 902	215 157

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		1 447 373	1 608 314
Reservering enligt stadgar		280 000	280 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-89 000	-440 941
Vid årets slut		1 638 373	1 447 373

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SBAB	0,770 %	5 701 381	5 750 979	2019-12-05
SBAB	2,940 %	10 000 000	10 000 000	2024-09-13
SBAB	2,490 %	10 608 526	10 677 294	2024-11-13
Summa skulder till kreditinstitut		26 309 907	26 428 273	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-118 366	-112 612	
		26 191 541	26 315 661	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 718 077 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	29 639	28 996
	Värme	158 837	155 600
	Sophämtning	5 628	2 929
	Extern revisor	39 100	0
	Arvoden	76 280	76 280
	Sociala avgifter	23 967	23 967
	Ränta	41	1 207
	Avgifter och hyror	305 268	309 004
	Upplupna kostnader	0	69 340
		638 760	667 322

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytterligare två lägenheter säljs av föreningen i början av 2019.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 25 / 4 2019



Anna Maria Elisabeth Sahlholm
Ordförande



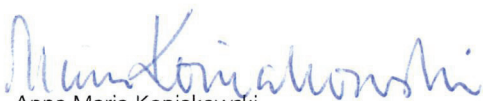
Bengt Joakim Arvhammar
Ledamot



Monica Margareta Fransson
Ledamot



Eva Alice Holmberg
Ledamot



Anna Maria Koniakowski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2019



Per Gustafsson
Extern revisor

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge för räkenskapsåret 2018.

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 2018 samt 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 i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till 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 för att den ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som bedöms vara nödvändig för att kunna upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter till följd av oegentligheter, misstag eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Vid behov upplyser styrelsen om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att utgå från antagande om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift görs dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten eller om inget annat alternativ finns.

Revisorns ansvar

Målet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet innehåller några väsentligen missvisande uppgifter 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 i enlighet med ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen. Missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av 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 uppkomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen, 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 väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar mig förståelse för 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 i sig.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten av de styrelsens uppskattningar som gjorts vid upprättandet av årsredovisningen.
- Jag tar ställning till lämpligheten av att styrelsen vid upprättandet av årsredovisningen utgår från antagande om fortsatt drift. Jag tar också ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer ska jag i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser faktorer. Är sådana upplysningar otillräckliga ska jag modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till avgivande av revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden komma medföra att en förening likväl inte längre skulle kunna fortsätta med 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 ska informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet. Jag ska 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 föreningen under räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med 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 i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till 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 förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare 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

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot 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 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 i enlighet med god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till be-

handling 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 8 maj 2019



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor