



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gräddhyllan i Huddinge

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

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

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

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

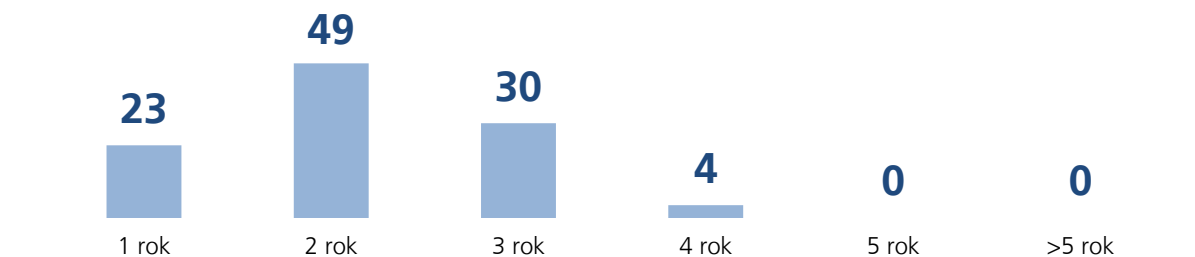
Fastigheten bebyggdes 1950 - 1951 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal 2012, Lovina Redovisning	82 m ²	20170930
Lokal 2016, Huddinge kommun Motiva	247 m ²	20180731
Lokal 2020, Huddinge Kommun HSL	106 m ²	20180831
Lokal 2021, UniBelt AB	22 m ²	20200130
Förråd 3013, Dianovus AB	0 m ²	Tillsvidare 3mån uppsägningstid
Förråd 3014, J. Johansson	12 m ²	20171130
Förråd 3017, L. Öhlund	10 m ²	20170501
Förråd 3019, Huddinge teaterförening	98 m ²	20171231, Uppsagd
Förråd 3020, M. L. Dekorationsmåleri	15 m ²	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 Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Lekplatsbesiktning	2017
Takrenovering	2017
Asfaltering och ny kantsten innergården samt asfaltering parkering mot Lagmansvägen	2017
Nya träd planterades i lekparken samt befintliga träd stammades upp/beskärdes	2017
Nya utegrillar och trädgårdsbord	2017
Viss renovering av balkonger i markplan.	2016
Spolning dagvattenbrunnar. Trasiga spygatter lagade.	2016
Entréramper lagade.	2016
Ventilationsrör skyddsrum omgjutet.	2016
Installation av ventilationsanläggning i en av lokalerna.	2016
Åtgärd av burspråksfönster.	2016
Dammbindning källargolv DV 4-20	2016 - 2017
Fällning av 6 träd på innergården.	2016
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2016
Lekparken besiktigades. Åtgärder av anmärkningar inleddes.	2015
Rengöring av samtliga frånluftsventilationskanaler inför OVK.	2015
Förrådsinventering/nyfördelning.	2014
Föreningens burspråk renoverades. Nya fönster sattes in.	2014
Slamsugning av samtliga brunnar samt justering av markbrunnar på baksidan.	2014
Trädfällning och slyröjning i anslutning till parkeringsplatserna. På parkeringen bakom port 2 och 4 lades ny markduk och nytt grus.	2014
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. Invändigt fick lägenheterna nya VA- och elinstallationer samt ny badrumsinredning. Stambyte utfört av HUGE.	2004 - 2005
Planerat underhåll	År
Eldokumentation elcentraler	2018
Stamspolning, högtrycksspolning av avloppssystemet i hela fastigheten	2018
Renovering entrépartier	2018-2019
Byte belysning trapphus och tvättstugor	2018-2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

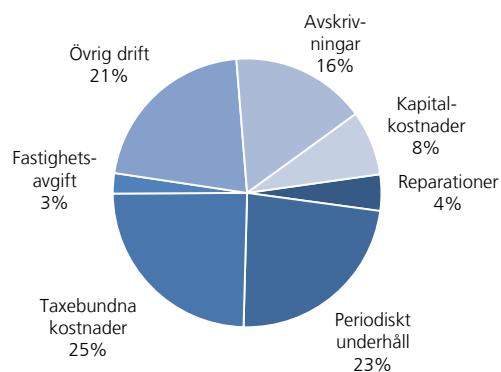
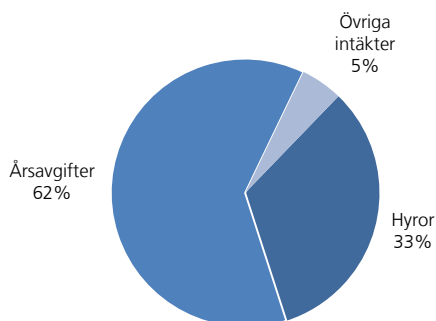
Avtal	Leverantör
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltare
Driftia AB	Teknisk förvaltare
SRV	Sophantering
Celviki AB	Gräsklippning/Snöskottning
NSF städ	Städning
FemtioFemPlus	Trädgårdsskötsel
Q-park	Parkeringsövervakning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 070 497	7 882 591
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 462 050	4 553 396
Finansiella intäkter	21 711	19 643
Ökning av kortfristiga skulder	0	515 387
	4 483 761	5 088 426
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	5 962 224	4 053 911
Finansiella kostnader	612 023	600 360
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 245	0
Ökning av kortfristiga fordringar	98 052	171 261
Minskning av långfristiga skulder	135 342	74 989
Minskning av kortfristiga skulder	676 005	0
	7 518 891	4 900 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 035 367	8 070 497
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 035 130	187 906

*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 1 315 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

Under året har utemiljön varit i fokus. Innergården har asfalterats och fått ny kantsten och till på samma gång har parkeringen mot Lagmansvägen asfalterats. Vidare har tre nya träd planterats på innergården samtidigt som de befintliga träden har beskurits. Till gemensam användning i parken har också två nya murade utegrillar och två nya utebord köpts in.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125 st
Tillkommande medlemmar: 17 st
Avgående medlemmar: 12 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	496	496	491
Hyror/m ² hyresrättsyta	975	1 123	811
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 726	4 750	4 916
Elkostnad/m ² totalyta	42	40	39
Värmekostnad/m ² totalyta	164	166	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	87	110
Soliditet (%)	72	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 367	-1 105	-971
Nettoomsättning (tkr)	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	68 614 011	0	0	68 614 011
Upplåtelseavgifter	11 365 038	0	0	11 365 038
Fond för yttre underhåll	1 447 373	280 000	-440 941	1 608 314
S:a bundet eget kapital	81 426 422	280 000	-440 941	81 587 363
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 953 718	-280 000	-664 552	-5 009 166
Årets resultat	-3 366 601	-3 366 601	1 105 493	-1 105 493
S:a ansamlad förlust	-9 320 319	-3 646 601	440 941	-6 114 659
S:a eget kapital	72 106 103	-3 366 601	0	75 472 704

Resultatdisposition

För föreningsstämman att behandla står följande ansamlade förlust:

Årets resultat	-3 366 601
Balanserad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-5 673 718
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-280 000</u>
summa balanserat resultat	-9 320 319

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>89 000</u>
I ny räkning överförs	-9 231 319

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 319 569	4 460 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 481	93 301
Summa rörelseintäkter		4 462 050	4 553 396
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 209 059	-3 526 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-609 917	-384 362
Personalkostnader	Not 6	-143 248	-143 487
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 276 115	-1 024 261
Summa rörelsekostnader		-7 238 339	-5 078 172
RÖRELSERESULTAT		-2 776 289	-524 776
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 711	19 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 023	-600 360
Summa finansiella poster		-590 312	-580 717
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 366 601	-1 105 493
ÅRETS RESULTAT		-3 366 601	-1 105 493

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	94 302 678	95 575 856
Maskiner och inventarier	Not 9	32 308	0
Summa materiella anläggningstillgångar		94 334 986	95 575 856
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 334 986	95 575 856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		36 236	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	876 628	2 536 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	215 157	150 551
Summa kortfristiga fordringar		1 128 021	2 686 553
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 363 789	5 742 335
Summa kassa och bank		4 363 789	5 742 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 491 810	8 428 888
SUMMA TILLGÅNGAR		99 826 796	104 004 744

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 979 049	79 979 049
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 447 373	1 608 314
Summa bundet eget kapital		81 426 422	81 587 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 953 718	-5 009 166
Årets resultat		-3 366 601	-1 105 493
Summa fritt eget kapital		-9 320 319	-6 114 659
SUMMA EGET KAPITAL		72 106 103	75 472 704
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 315 661	26 463 615
Summa långfristiga skulder		26 315 661	26 463 615
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	112 612	100 000
Leverantörsskulder		219 903	733 200
Skatteskulder		381 138	374 586
Övriga skulder		24 056	202 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	667 323	657 654
Summa kortfristiga skulder		1 405 032	2 068 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 826 796	104 004 744

Noter

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
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	Fullt avskriven

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	2 771 486	2 771 486
	Hyror bostäder	687 863	736 153
	Hyror lokaler momspliktiga	474 844	467 120
	Hyror lokaler	80 362	229 102
	Hyror parkering	165 800	165 600
	Hyror förråd	55 346	55 346
	Serviceavgifter	4 533	0
	Parkering	35 493	35 450
	Återvunna fordringar ej moms	20 821	0
	Avgift andrahandsuthyrning	23 147	0
	Öresutjämning	-126	-162
		4 319 569	4 460 095

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Fakturerade kostnader	148 348	90 654
	Övriga intäkter	-5 867	2 647
		142 481	93 301

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	181 306	146 130
	Fastighetsskötsel beställning	85 040	120 116
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 522	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	211 332	187 951
	Snöröjning/sandning	119 982	128 689
	Städning entreprenad	79 909	74 956
	Städning enligt beställning	6 540	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	92 156
	Myndighetstillsyn	1 140	0
	Garage	124	0
	Gård	37 908	5 960
	Serviceavtal	25 629	9 882
	Förbrukningsmateriel	34 537	14 637
		790 970	780 477
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 123	4 443
	Brf Lägenheter	36 848	9 545
	Lokaler	11 262	18 409
	Gemensamma utrymmen	13 260	0
	Tvättstuga	5 592	10 404
	Sophantering/återvinning	0	7 151
	Källare	0	19 559
	Entré/trapphus	3 577	0
	Lås	7 709	15 441
	VVS	50 971	17 473
	Ventilation	0	13 264
	Elinstallationer	31 172	16 282
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 227	2 623
	Tak	11 490	0
	Fönster	13 303	0
	Balkonger/altaner	0	36 247
	Mark/gård/utemiljö	85 096	3 888
	Skador/klotter/skadegörelse	5 853	0
	Vattenskada	48 622	0
		344 107	174 728
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	121 018
	Källare	227 418	0
	Ventilation	81 285	319 923
	Tak	335 995	0
	Mark/gård/utemiljö	1 179 067	0
		1 823 765	440 941
	Taxebundna kostnader		
	El	287 817	277 146
	Värme	1 128 391	1 141 975
	Vatten	211 640	96 784
	Sophämtning/renhållning	296 695	270 212
		1 924 544	1 786 117
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 109	80 929
	Kabel-TV	66 500	66 054
	Bredband	9 004	8 739
		132 613	155 721
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	193 060	188 078
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 209 059	3 526 061

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	0	1 431
	Tele- och datakommunikation	9 341	7 738
	Juridiska åtgärder	335 759	107 842
	Inkassering avgift/hyra	7 225	35 994
	Hyresförluster	0	16 822
	Befarade förluster	0	28 425
	Revisionsarvode extern revisor	57 441	15 742
	Föreningskostnader	251	17 352
	Styrelseomkostnader	2 465	725
	Fritids- och trivselkostnader	3 698	2 636
	Förvaltningsarvode	125 391	122 169
	Förvaltningsarvoden övriga	15 450	0
	Administration	2 881	20 452
	Konsultarvode	45 066	0
	Föreningsavgifter	4 948	7 035
		609 917	384 362
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 000	109 000
	Sociala kostnader	34 248	34 487
		143 248	143 487
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	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	248 917	0
	Stamledningar VA K3	414 822	414 822
	Luftbehandlingssystem K3	240 745	74 075
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	15 997	182 667
	Utemiljö allmänt K3	22 758	22 758
	Inventarier	2 937	0
		1 276 115	1 024 261

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 575 856	96 600 117
	Utgående anskaffningsvärde	95 575 856	96 600 117
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 661 688	-3 637 427
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 273 178	-1 024 261
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 934 866	-4 661 688
	Planenligt restvärde vid årets slut	94 302 678	95 575 856
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 220	17 220
	Nyanskaffningar	35 245	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 465	17 220
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 220	-17 220
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 937	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 157	-17 220
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 308	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	193 840	179 216
	Klientmedel hos SBC	671 578	2 328 162
	Fordringar	11 211	28 624
		876 628	2 536 002

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Försäkring	0	8 922	
	Kabel-TV	0	16 653	
	Upplupna intäkter	148 348	76 536	
	Förutbetalda kostnader	66 809	48 440	
		215 157	150 551	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	1 608 314	1 106 314	
	Reservering enligt stadgar	280 000	251 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	251 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-440 941	0	
	Vid årets slut	1 447 373	1 608 314	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	SBAB 0,900 %	5 750 979	5 807 691	2018-12-05
	SBAB 2,940 %	10 000 000	10 000 000	2024-09-13
	SBAB 2,490 %	10 677 294	10 755 924	2024-11-13
	Summa skulder till kreditinstitut	26 428 273	26 563 615	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-112 612	-100 000	
		26 315 661	26 463 615	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 865 213 kr.				
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31	
	Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	El	28 996	27 230	
	Värme	155 600	156 463	
	Vatten	0	32 156	
	Sophämtning	2 929	0	
	Extern revisor	0	20 000	
	Arvoden	76 280	76 280	
	Sociala avgifter	23 967	23 967	
	Ränta	1 207	0	
	Avgifter och hyror	309 004	321 558	
	Upplupna kostnader	69 340	0	
		667 322	657 654	

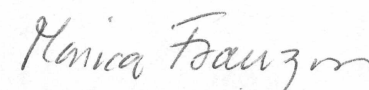
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

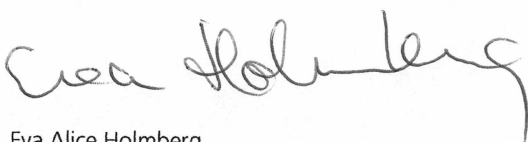
I början av 2018 har föreningen utfört högtrycksspolning av avloppssystemet i hela fastigheten. Sedan har också en hyresrätt renoverats och upplåtits till bostadsrätt och sålts.

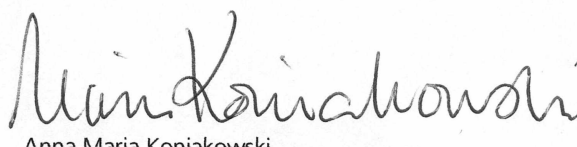
Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 10/4 2018


Bengt Joakim Arvhammar
Ledamot

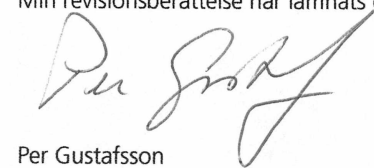

Monica Margareta Fransson
Ledamot


Eva Alice Holmberg
Ledamot


Anna Maria Koniakowski
Ledamot


Anna Maria Elisabeth Sahlholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2018


Per Gustafsson
Extern revisor
Auktoriserad

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 2017.

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 2017 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 revisorssed i Sverige 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 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 vore en följd av oegentligheter eller av fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 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 väsentliga missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter vore en följd av oegentligheter eller av 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 till följd av oegentligheter eller 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 vara en följd av oegentligheter eller av 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 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 använts vid upprättandet av årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag tar ställning till lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag tar också ställning till 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 föreningen under räkenskapsåret 2017 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 levt upp till 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 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 mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

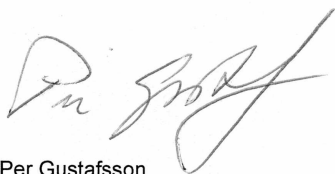
Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust och därmed mitt uttalande om detta är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 er-

sättningsskyldighet 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 10 april 2018



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor