

Årsredovisning
för
Brf Gröndalssundet

769616-5823

Räkenskapsåret

2017

LKL
BR

Styrelsen för Brf Gröndalssundet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter: Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal: Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens två hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2007 fastigheten Stapelbädden 9, ett markområde i Stockholms kommun. På föreningens fastighet har två flerbostadshus i sju våningar med totalt 52 bostadsrätter uppförts. Den totala boytan är 4 340 kvm. Inom fastigheten finns 38 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Arrende av vattenområde

Föreningen har avtal med Stockholms Stad om arrende av vattenområde i anslutning till föreningens fastighet. Föreningen har på vattenområdet förtöjt en flytande brygga för rekreatiönsändamål.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift med en tioårig lättnadsperiod. För åren 2014-2018 betalas halv fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 104 000 000 kr, varav byggnadsvärde 68 000 000 kr och markvärde 36 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Li M

Teknisk förvaltning

Föreningen har under och efter räkenskapsåret haft avtal avseende teknisk förvaltning med:

Carpeting i Stockholm AB	Entrémattor
WIAB	Fastighetsskötsel
Tarjas AB	Städning fr o m mars 2015
Gröndals Mark & Trädgård AB	Snöröjning
LW	Underhållskontroll-tak
Kone	Hisservice
Telia	Bredband, TV, telefoni
Suez (tidigare Sita)	Hämtning av återvinningsavfall
Xylem	Service pumpstation

Trädgårdsskötsel har under året utförts av föreningens medlemmar.

Hushållssopor hämtas av Stockholms kommun genom deras entreprenör. Föreningen har inte utrymme för grovsopor och har följaktligen inget avtal med kommunen om hämtning av sådant avfall. Medlemmarna måste själva lämna grovsopor till kommunens återvinningscentraler.

El- och fjärrvärmeleverantör är Fortum.

Ekonomisk plan

Föreningen har upprättat en ekonomisk plan för dess verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 september 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften har uppgått till 679 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med minst 25 kr/kvm boyta och år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut samt ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Lagnetoft, Ordförande
	Lars-Åke Lindström, Kassör
	Gia Bringsäter, Sekreterare
	Ulla-Maria Gustafsson, Medlemsfrågor, parkeringskö
	Sven-Åke Stenberg, Fastighetsfrågor, laddplatser, entréer och hissar
	Stefan Tapay, Fastighetsfrågor, bredband, TV, telefoni, kontroll och skrotning av bergvägg

Suppleanter
Anders Carlsson, första suppleant, hemsidan
Ahti Taxell, andra suppleant, fastighetsfrågor - tak, OVK, el och belysning, avlopp och UH-plan

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med SBCs medlemsförsäkring.

Revisorer

Per Andersson, auktoriserad revisor Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Ann Falkbrink Sammankallande
Pär Bergman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Del 2 i den fuktundersökning, utförd av RISE (tidigare SP), av våra fasader, där del 1 utfördes under november 2016, slutfördes under mars 2017. Undersökningen visade att fuktskador uppstått. Föreningen har reklamerat skadorna till JM. I kontakterna med JM bistås föreningen av advokatbyrån Wollsen och Albinsson.

JM har tagit reklamationen på allvar och presenterat en åtgärdsplan som innebär att fasaderna byts ut. Föreningen granskar åtgärdsplanen med hjälp av extern konsult från RISE och har förhoppningen att beslut och avtal om fasadbytet ska kunna tas under första kvartalet 2018.

Under året har föreningen haft en städdag under våren och en under hösten. I augusti anordnades en kräftskiva och i december samkväm i samband med att julgranen tändes.

Föreningens hemsida, <http://grondalssundet.bostadsratterna.se>, utnyttjas i allt större utsträckning av föreningens medlemmar. Efter inloggning kan medlemmar ta del av information om vår förening och meddelanden från styrelsen.

Föreningens ekonomi har stärkts under senare år som följd av minskande räntekostnader. Som en följd av stärkt likviditet genomförde föreningen i september 2017 en extra amortering på 1 miljon kronor i samband med att ett av våra lån omsattes.

Utförda underhållsåtgärder under 2017

Ett antal spolningar av stickledningar till vertikala avloppsstammar i både 214 och 216 har utförts (totalt 6).

Föreningens lekplats har underhållits.

Byte av Comfort luftfilter i föreningens lägenheter har utförts av medlemmarna.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	2 946 856	3 214 752
Hyror och övriga intäkter	247 516	246 059
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 539 764	-2 430 225
Likvida medel från den löpande verksamheten	654 608	1 030 586
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-18 834	56 868
Årets amorteringar	-1 061 037	-555 188
Förändring likvida medel	-425 263	532 266
Likvida medel vid årets början	3 946 003	3 413 737
Likvida medel vid årets slut	3 520 740	3 946 003

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 84 (84) medlemmar. Under året har inga (tre) medlemmar tillträtt samt inga (fyra) medlemmar utträtt ur föreningen vid inga (två) överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Flerårsöversikt				
Energiprestanda, kWh/kvm	90	92	89	89
Lån per m2 bostadsyta kr	10 520	10 765	10 893	10 962
Genomsnittlig skuldränta %	2,09	2,31	2,89	3,37
Fastighetens belåningsgrad %	22,82	23,10	23,24	23,25
Soliditet %	77	76	76	76
Nettoomsättning tkr	3 193	3 461	3 460	3 393
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 067	-691	-862	-1 177

Energiprestanda

Energiprestanda avser fastighetens energiförbrukning av fjärrvärme (värme och varmvatten) och el för yttre och inre belysning, hissar, ventilation, avloppspumpar, motorvärmare mm. per kvm uppvärmd area (Atemp=4963 kvm) i huset. Hushållsel ej inräknad.

Genomsnittlig skuldränta

Definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad

Definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Li OR

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 914 000	99 996 000	630 840	-1 208 009	-691 019	154 641 812
Disposition av föregående års resultat:			108 500	-799 520	691 019	-1
Årets resultat					-1 066 997	-1 066 997
Belopp vid årets utgång	55 914 000	99 996 000	739 340	-2 007 529	-1 066 997	153 574 814

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 007 529
årets förlust	-1 066 997
	-3 074 526

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	108 500
från fond för yttre underhåll ianspråkats	-24 419
i ny räkning överföres	-3 158 607
	-3 074 526

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

Li PA

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 192 880	3 460 811
Övriga rörelseintäkter		1 492	0
Summa rörelseintäkter		3 194 372	3 460 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 049 313	-1 031 810
Övriga externa kostnader	3	-449 638	-241 513
Personalkostnader	4	-77 335	-73 999
Avskrivningar	5, 6	-1 721 605	-1 721 605
Summa rörelsekostnader		-3 297 892	-3 068 928
Rörelseresultat		-103 520	391 883
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 299	5 981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-966 775	-1 088 884
Summa finansiella poster		-963 476	-1 082 903
Resultat efter finansiella poster		-1 066 997	-691 019
Årets resultat		-1 066 997	-691 019

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	196 333 036	198 026 126
Brygganläggning	6	114 404	142 919
Summa materiella anläggningstillgångar		196 447 440	198 169 045

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	39 600	39 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 600	39 600
Summa anläggningstillgångar		196 487 040	198 208 645

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	2 966 479	3 393 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	74 777	73 555
Summa kortfristiga fordringar		3 041 256	3 467 053

Kassa och bank

Kassa och bank		556 108	554 309
Summa kassa och bank		556 108	554 309
Summa omsättningstillgångar		3 597 364	4 021 362

SUMMA TILLGÅNGAR

200 084 404

202 230 007

LAL
BR

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

155 910 000

155 910 000

Fond för yttre underhåll

739 340

630 840

Summa bundet eget kapital

156 649 340

156 540 840

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 007 529

-1 208 009

Årets resultat

-1 066 997

-691 019

Summa fritt eget kapital

-3 074 526

-1 899 028

Summa eget kapital

153 574 814

154 641 812

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

42 593 766

45 658 677

Summa långfristiga skulder

42 593 766

45 658 677

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

3 064 874

1 061 000

Leverantörsskulder

200 296

199 502

Skatteskulder

67 132

65 260

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

583 522

603 756

Summa kortfristiga skulder

3 915 824

1 929 518

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

200 084 404

202 230 007

LTA MB

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggning	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 946 856	3 214 752
P-platser	246 024	246 059
	3 192 880	3 460 811

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	58 192	87 589
Trädgårdsskötsel	199	1 169
Kostnader i samband med städdagar	2 366	1 548
Trivselåtgärder	1 590	0
Städkostnader	58 140	57 556
Hyra av entrémattor	8 012	7 848
Snöröjning/sandning	44 273	59 300
Serviceavtal	63 534	33 534
Hisskostnader	2 186	7 001
Besiktningkostnader	6 960	0
Reparationer	63 682	53 365
Trädgård och utemiljö	0	1 588
Planerat underhåll: underhåll av bänkar och lekpark	24 419	0
El	79 770	75 855
Värme	347 081	359 564
Vatten och avlopp	60 029	61 998
Avfallshantering	52 547	51 514
Försäkringskostnader	33 545	32 047
Tomträttsavgäld	1 043	1 030
Bredband	132 744	132 739
Förbrukningsinventarier	1 402	1 096
Förbrukningsmaterial	7 600	5 470
Öresavrundning	-1	-1
	1 049 313	1 031 810

Li M

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	34 164	32 968
Porto	3 329	3 251
Föreningsgemensamma kostnader	10 095	8 480
Revisionsarvode	48 744	32 231
Ekonomisk förvaltning	86 638	82 373
Avgifter Bolagsverket	600	700
Övriga förvaltningskostnader	901	410
Trycksaker	818	0
Bankkostnader	2 250	2 250
Juridisk konsultation	146 608	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 630	5 630
Övriga poster: skadeutredning	109 861	73 220
	449 638	241 513

Not 4 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	60 044	58 058
Sociala avgifter	17 291	15 941
	77 335	73 999

Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	158 211 959	158 211 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 211 959	158 211 959
Ingående avskrivningar	-5 833 874	-4 140 784
Årets avskrivningar	-1 693 090	-1 693 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 526 964	-5 833 874
Utgående redovisat värde	150 684 995	152 378 085
Bokfört värde byggnader	150 684 995	152 378 085
Bokfört värde mark	45 648 041	45 648 041
	196 333 036	198 026 126

PA
LJA

Not 6 Brygganläggning

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	285 144	285 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 144	285 144
Ingående avskrivningar	-142 225	-113 710
Årets avskrivningar	-28 515	-28 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 740	-142 225
Utgående redovisat värde	114 404	142 919

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	39 600	39 600
	39 600	39 600

18 st aktier à 2 200 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 847	1 804
Avräkningskonto förvaltare	2 964 632	3 391 694
	2 966 479	3 393 498

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	11 362	10 821
Arrende vattenområde	1 055	1 043
Medlems/föreningsavgifter	5 630	5 630
Bredband	33 199	33 186
Ekonomisk förvaltning	23 531	22 875
	74 777	73 555

18
Lil

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	2,93	2017-09-25	0	10 500 000
Swedbank	3,09	2019-01-25	10 289 720	10 306 878
Swedbank	1,34	2020-01-24	10 337 647	10 355 127
Swedbank	0,72	2018-03-23	9 823 428	9 840 475
Swedbank	3,26	2018-04-27	5 707 845	5 717 197
Handelsbanken	1,01		9 500 000	0
Avgår kortfristig del av lån			-3 064 874	-1 061 000
			42 593 766	45 658 677

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	112 936	187 475
Styrelsearvoden	59 000	58 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	19 000	18 224
Beräknat arvode för revision	34 000	25 000
Förutbetalda hyror och avgifter	275 148	259 308
Fastighetsel	7 922	7 812
Fjärrvärme	35 958	36 917
Avfallskostnader	4 882	5 343
Löpande reparationer	5 007	5 677
Juridisk konsultation	29 669	0
	583 522	603 756

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
	48 000 000	48 000 000

mf
LJ

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att göra en extraamortering på totalt 3 miljoner kronor i samband med att två länska omsätts under mars och april 2018.

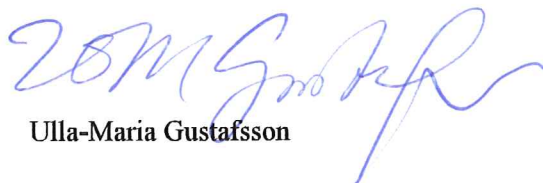
Planerade underhåll under kommande år:

- 2018 Våra entréer ska förse med automatiska dörröppnare
- 2018 Bergskärningen (kontroll av bergväggens kondition)
- 2018 Spolning av vertikala avloppsstammar
- 2020 Ny OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Stockholm den 19 mars 2018




Gia Bringsäter



Ulla-Maria Gustafsson



Sven-Åke Stenberg



Monica Lagnetoft



Lars-Åke Lindström



Stefan Tapay

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet org.nr 769616-5823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

mn

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor