



Org Nr: 769604-3970

Styrelsen för Brf Grim Park

Org.nr: 769604-3970

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Valaskjalf 10 i Danderyds kommun. Grimvägen 1,3,4,5,6,8,10 och 12 182 68 Djursholm.

Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	119	7 491
Hysesrätter	13	811
Lokaler	5	545
Parkeringar och garageplatser	125	0

Föreningens fastighet är byggd 1958 värdeår 1983

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor, styrelseansvarsförsäkring ingår.
Bostadsrättstillägg ingår inte.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Föreningen har haft en avgiftsfri månad i Januari.

Genomfört underhåll

Under året har styrelsen arbetat med att besiktiga väsentliga delar av fastigheten, till grund för underhållsplan och för att säkerställa att vi lägger våra gemensamma resurser där de som mest behövs. Samtidigt arbetas det med att färdigställa tidigare påbörjade projekt, som belysningsprojektet och laddstolpar m.m.

Renovering och uppdatering av våra hissar fortsätter samt att vi haft ett välrenommerat arboristföretag här för att gå igenom föreningens trädbestånd.

Framtida underhåll

Byggnadsdel	Åtgärd
Fastighet	Hissrenoveringar 1'an, 5'an, 10'an
Fastighet	Dränering och isolering av grunder på samtliga fastigheter
Fastighet	Lagning av tak
Fastighet	Översyn och renovering av dagvattenssystemet
Fastighet	Byte av stammar



Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fastighet	Tillbyggnad balkonger vid takvåningar (våningsplan 3)
2016	Fastighet	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd
2015	Fastighet	Ny hiss installerad i hus med adress Grimvägen 8
2014	Fastighet	Ny hiss installerad i hus med adress Grimvägen 4
2013	Fastighet	Installation av bredband (100/100 mbit/s) till samtliga lägenheter
2012	Fastighet	Tätning av samtliga fönster och ytterdörrar
2012	Fastighet	Renovering av takvåningars frånluftsfläktar
2011	Fastighet	Byte uppvärmningssystem från olja till bergvärme
2011	Fastighet	Ny hiss installerad i hus med adress Grimvägen 3
2011	Utemiljö	Föreningens tillfartsvägar omasfalterade
2010	Fastighet	Nya el- centraler installerade
2007	Fastighet	Relining stammar Grimvägen 1, 4, 5, 6, 8, 10 & 12
1997	Fastighet	Stambyte Grimvägen 3
1991	Fastighet	Takvåningar (våningsplan 3) Färdigställda

Övriga väsentliga händelser

Trädgårdsgruppen har arrangerat 2 trädgårdsdagar för alla boende i föreningen.
Genomgång och bearbetning av tidigare beställd underhållsplan.
Upphandling av projektledare inför kommande renoveringar.
Avtalsskrivning med HSB för förvaltning av föreningens lån, vilket gav en sänkning av räntan.
Spolning av samtliga stående stammar samt bottenvåningarnas liggande stammar.
Besiktning av föreningens stammar inklusive filmning av ett urval av stående stammar.
Grunder samt tak med hängrännor och stuprör har besiktigats.
Upphandling och därefter genomförande av besiktning, genomgång och utifrån det behövda åtgärder av föreningens trädbestånd har gjorts.
Besiktning av samtliga balkongplattor med efterföljande åtgärd där behov upptäcktes.
Påbörjat uppdatering av stadgar med propositioner för första genomläsning.
Uppdaterat föreningens renoveringsformulär.
Upprättat en facebook sida för föreningens medlemmar.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 47 medlemmar varav 43 var röstberättigade samt 16 st fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Catharina Holmström	Ledamot
Eva-Lisa Kullberg	Ledamot
Gunilla Grape	Ledamot
Helene von Knorring	Ledamot
Jon Korsgren	Ledamot
Magnus Lindström	Ledamot
Anna Wibom	Ledamot (Avgått på egen begäran)
Nicolas Axell	Suppleant
Svante Strindberg	Suppleant
Mikael Eriksson	Suppleant
Per Enarsson	Lekmannarevisor

Samtliga styrelsemedlemmar väljs på ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva-Lisa Kullberg, Gunilla Grape, Magnus Lindström vilken efterträddes av Catharina Holmström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anneli Richardson Föreningsvald ordinarie, RSM Stockholm AB

4



Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Valberedning

Valberedningen består av Magnus Oldenburg, Milles Lindgren och Celina Saffar.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll är under bearbetning. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 149 (151) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 14 (16) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 878	7 324	7 285	7 307	7 093
Resultat efter finansiella poster	1 191	569	122	-77	451
Årsavgift*, kr/kvm	643	707	701	707	671
Drift**, kr/kvm	366	428	450	428	490
Belåning, kr/kvm***	4 072	4 335	4 872	5 303	5 953
Soliditet	71%	71%	68%	65%	63%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 878 222
Rörelsekostnader	- 5 524 211
Finansiella poster	- 163 230
Årets resultat	1 190 781
Planerat underhåll	+ 67 200
Avskrivningar	+ 1 724 644
Årets sparande	2 982 625

Årets sparande per kvm total yta 337

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 802 718	13 231 820	2 195 057	-8 402 853	568 838
Reservering till fond 2016			411 450	-411 450	
Ianspråkstagande av fond 2016			-607 588	607 588	
Balanserad i ny räkning				568 838	-568 838
Årets resultat					1 190 781
Belopp vid årets slut	81 802 718	13 231 820	1 998 919	-7 637 877	1 190 781

Under året har föreningens balkongfond förbrukats.





Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 637 877
Årets resultat	<u>1 190 781</u>
	-6 447 096

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	248 169
Anspråkstagande av underhållsfond	-67 200
Balanserat resultat	<u>-6 628 065</u>
	-6 447 096

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

A

**Brf Grim Park**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 878 222	7 324 368
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 239 422	-3 811 382
Övriga externa kostnader	Not 3	-222 067	-155 708
Planerat underhåll		-67 200	-607 588
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-270 878	-229 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 724 644	-1 700 329
Summa rörelsekostnader		-5 524 211	-6 504 844
Rörelseresultat		1 354 011	819 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 714	4 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-165 944	-255 047
Summa finansiella poster		-163 230	-250 687
Årets resultat		1 190 781	568 838

Q

**Brf Grim Park****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

122 096 150

123 212 920

Inventarier och maskiner

Not 8

0

0

122 096 150

123 212 920

Summa anläggningstillgångar

122 096 150

123 212 920

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 903

6 765

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 885 100

3 118 289

Övriga fordringar

Not 9

6 459

904

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

155 587

189 728

6 050 048

3 315 686

Kassa och bank

Not 11

6 651

1 904 250

Summa omsättningstillgångar

6 056 699

5 219 936

Summa tillgångar**128 152 849****128 432 856**

Q

**Brf Grim Park****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	81 802 718	81 802 718
Upplåtelseavgifter	13 231 820	13 231 820
Fond för balkonger	0	1 938 438
Yttre underhållsfond	1 998 919	2 195 057
	<u>97 033 457</u>	<u>99 168 033</u>

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 637 877	-8 402 853
Årets resultat	1 190 781	568 838
	<u>-6 447 096</u>	<u>-7 834 015</u>

Summa eget kapital	<u>90 586 361</u>	<u>91 334 018</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>35 923 335</u>	<u>36 023 335</u>
		35 923 335	36 023 335

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		282 154	273 376
Skatteskulder		14 204	11 300
Övriga skulder	Not 14	3 029	12 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 243 766</u>	<u>678 769</u>
		1 643 153	1 075 503

Summa skulder		37 566 488	37 098 838
---------------	--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder		<u>128 152 849</u>	<u>128 432 856</u>
---------------------------------------	--	---------------------------	---------------------------

a

**Brf Grim Park**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 190 781	568 838
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 724 644	1 700 329
Inbetalningar fond för balkonger	-1 938 438	1 938 438
Kassaflöde från löpande verksamhet	976 987	4 207 605
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 448	-19 604
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	567 650	-360 673
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 577 086	3 827 328
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-607 874	-664 366
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-607 874	-664 366
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-4 473 903
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-4 473 903
Årets kassaflöde	869 212	-1 310 941
Likvida medel vid årets början	5 022 539	6 333 480
Likvida medel vid årets slut	5 891 751	5 022 539

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Q



Brf Grim Park

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,94% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2

**Brf Grim Park**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 816 537	5 254 404
	Hyrer	1 998 294	1 993 560
	Bredband	3 840	3 840
	Övriga intäkter	77 849	81 397
	Bruttoomsättning	6 896 520	7 333 201
	Avgifts- och hyresbortfall	-18 298	-8 833
		6 878 222	7 324 368
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	560 772	568 086
	Reparationer	417 192	935 768
	El	932 039	957 780
	Vatten	276 967	293 895
	Sophämtning	219 055	221 575
	Fastighetsförsäkring	72 653	69 467
	Kabel-TV och bredband	322 576	320 980
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	231 080	224 876
	Förvaltningsarvoden	177 471	178 932
	Övriga driftkostnader	29 617	40 023
		3 239 422	3 811 382
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	5 563	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	46 906	28 370
	Administrationskostnader	27 038	61 888
	Extern revision	50 000	50 000
	Konsultkostnader	87 563	10 500
	Medlemsavgifter	4 997	4 950
		222 067	155 708
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	211 648	185 000
	Övriga arvoden	950	0
	Sociala avgifter	58 280	44 837
		270 878	229 837
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 038	1 634
	Ränteintäkter skattekonto	0	38
	Övriga ränteintäkter	676	2 688
		2 714	4 360
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	165 944	255 023
	Övriga räntekostnader	0	24
		165 944	255 047

4

**Brf Grim Park**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	88 376 060	87 711 694
Anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
Årets investeringar	607 874	664 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 359 934	134 752 060
Ingående avskrivningar	-11 539 140	-9 838 811
Årets avskrivningar	-1 724 644	-1 700 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 263 784	-11 539 140
Utgående bokfört värde	122 096 150	123 212 920
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 800 000	78 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 923 000	3 923 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 600 000	52 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 827 000	1 827 000
Summa taxeringsvärde	137 150 000	137 150 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	500 737	500 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 737	500 737
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-500 737	-500 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 737	-500 737
Bokfört värde	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 188	904
Övriga fordringar	271	0
	6 459	904
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	155 587	189 728
	155 587	189 728
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SEB	6 651	1 904 250
	6 651	1 904 250

a

**Brf Grim Park**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut		

4



Brf Grim Park

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm den

7 juni 2018

Catharina Holmström

Eva-Lisa Kullberg

Gunilla Grape

Helene von Knorring

Jon Korsgren

Svante Strindberg

Magnus Lindström

Vår revisionsberättelse har 2018-06-07 lämnats beträffande denna årsredovisning

RSM Stockholm
Anneli Richardson
Auktoriserad revisor

Per Enarsson
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grim Park, org.nr 769604–3970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grim Park för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns 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 revisionssed 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.
- skaffar jag 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 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 Grim Park för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 mitt 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:

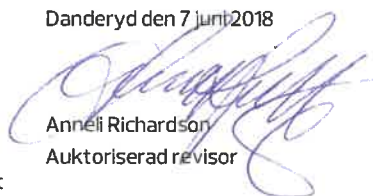
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 mitt vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd den 7 juni 2018



Anneli Richardson
Auktoriserad revisor