



*Brf Grindstugan*

# Årsredovisning

2018-09-01 - 2019-08-31

**HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm**  
**Org nr 702000-7998**

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-14.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Föreningens fastighet, Grindstugan 1, Grindstolpen 1 samt Tegelsjö 18 bebyggdes 1945 och Handelsboden 23 bebyggdes 1963 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt, nuvarande avtal löper t o m 2024.

På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 62 lägenheter. Dessutom finns 18 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

50 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök      Total bostadsyta: 3 569 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-29 bestått av:

Ordinarie	Kajsa Lindström	Ordförande
	Carina Avén	Ledamot
	Monica Birgersson	Ledamot
	Maria Ekdahl	Ledamot
	Thomas Boström	Ledamot (avgått)
	Claes Bidebo	HSB-representant

Suppleanter	Staffan Nilsson
	Maria Carlsson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Ola Trané	Bo Revision
	Lars Westin	Föreningsvald revisor

Suppleant	Linnea Ganefellt
-----------	------------------

Valberedning	Per-Olof Persson	Sammankallande
--------------	------------------	----------------

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jensen Drift & Underhåll AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-2010 (intervall vart 10:e år).  
OVK besiktning har skett 2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 98 tkr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 821 tkr.

Under året har väggar och tak i trapphusen målats om, belysningen i trapphusen har även setts över och gjorts enhetlig i samtliga trapphus med användning av lågenergilampor. Golv och väggar i de gemensamma källarutrymmena och förrådsgångarna har också genomgått en ommålning. Den digitala underhållsplanen har kommit på plats vilket underlättar styrelsens arbete med planerat fastighetsunderhåll. Ett torkskåp har installerats i tvättstugan i 105:an, vilket innebär att båda våra tvättstugor har torkskåp. Bokning av tvättstugor, hobbyrum samt uthyrningsrum sker numera via digitala bokningstavlor eller via webbsida/app. För att underlätta nyckelhantering vid uthyrning av hobbyrum och uthyrningsrum har nyckelskåp med kod satts upp. Under året har två av föreningens lån omförhandlats vilket har lett till en lägre räntesats. Styrelsen har deltagit i HSBs utbildningar och tematräffar.

Årets negativa resultat beror på de planerade underhållsåtgärderna som har genomförts under året. Dessa kostnader är engångskostnader som ej återkommer varje år.

### Medlemsinformation

Under perioden har 10 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 80 (75) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-723	109	292	247
Balansomslutning (tkr)	12 550	13 327	13 354	11 857
Nettoomsättning (tkr)	2 599	2 602	2 587	2 628
Kassalikviditet (%)	660	754	609	193
Soliditet (%)	22	26	25	14

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	<b>Medlemsin- satser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	65 412	2 805 182	909 637	-407 957	108 950
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			212 833	-212 833	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				108 950	-108 950
Årets resultat					-722 796
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 412</b>	<b>2 805 182</b>	<b>1 122 470</b>	<b>-511 840</b>	<b>-722 796</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-511 840
årets förlust	-722 796
	<b>-1 234 636</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfonden överföres	707 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-820 831
i ny räkning överföres	-1 120 805
	<b>-1 234 636</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>2</b>		
Nettoomsättning		2 599 168	2 602 024
Övriga rörelseintäkter		38 117	59 208
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 637 285</b>	<b>2 661 232</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 445 517	-1 610 796
Övriga externa kostnader	5	-190 045	-214 524
Personalkostnader	6	-90 127	-84 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-504 842	-505 602
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 230 530</b>	<b>-2 415 161</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-593 245</b>	<b>246 071</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 124	7 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 675	-144 356
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 551</b>	<b>-137 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-722 796</b>	<b>108 950</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-722 796</b>	<b>108 950</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-722 796</b>	<b>108 950</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 734 386	9 189 424
Inventarier, verktyg och installationer	8	238 855	255 596
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 973 241</b>	<b>9 445 020</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 973 741</b>	<b>9 445 520</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		48	0
Övriga fordringar	9	974 632	977 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	78 093	83 304
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 052 773</b>	<b>1 060 945</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 523 372	2 820 885
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 523 372</b>	<b>2 820 885</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 576 145</b>	<b>3 881 830</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 549 886</b>	<b>13 327 350</b>



## Balansräkning

Not

2019-08-31

2018-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		2 870 594	2 870 594
Yttre reparationsfond		1 122 470	909 637
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 993 064</b>	<b>3 780 231</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-511 840	-407 957
Årets resultat		-722 796	108 950
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 234 636</b>	<b>-299 007</b>

#### **Summa eget kapital**

**2 758 428**      **3 481 224**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	9 249 680	9 331 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 249 680</b>	<b>9 331 080</b>

#### Kortfristiga skulder

Hysesinbet. ej fördelade		10 059	3 131
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	81 400	81 400
Leverantörsskulder		61 052	21 703
Skatteskulder		5 437	1 969
Övriga skulder	13	6 762	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	377 068	406 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>541 778</b>	<b>515 046</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**12 549 886**      **13 327 350**





## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens beslut.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

#### Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Hysesintäkter garage och p-platser	108 500	107 500
Årsavgifter bostäder	2 459 460	2 459 460
Övriga ersättningar och intäkter	660	960
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 843	20 136
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	31 358	35 064
Hysesrabatt garage, ej momsregistrerade	8 750	12 350
Avgift andrahandsupplåtelse	2 716	0
Vidarefakturering externt momspliktigt	0	3 651
Försäkringsersättningar	0	22 113
Öresutjämning	-2	-2
	<b>2 637 285</b>	<b>2 661 232</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande reparationer	97 760	45 987
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	820 831	60 737
	<b>918 591</b>	<b>106 724</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	60 447	52 996
Besiktning / Serviceavtal	21 727	13 772
Yttre skötsel / Snöröjning	72 744	128 567
Fastighetsel	79 757	70 378
Uppvärmning	547 570	543 809
Vatten	94 861	91 243
Sophämtning	66 543	60 295
Fastighetsförsäkring	65 034	61 937
Självrisk/reparation försäkringsskador	26 742	869
Kabel-TV / Internet	133 957	128 552
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	85 374	84 353
Övriga myndighetsbesiktningar	4 670	0
Tomträttsavgälder	267 500	267 300
	<b>1 526 926</b>	<b>1 504 071</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>-2019-08-31</b>	<b>-2018-08-31</b>
Administration, kontor och övrigt	37 225	31 736
Revisionsarvode	20 150	20 000
Förvaltningsarvode	86 568	81 639
Övriga externa tjänster/kostnader	31 350	76 680
Övriga förbrukningsinventarier/material	11 641	4 469
Kontorsmaterial	1 296	0
Möteskostnad stämma	1 816	0
	<b>190 046</b>	<b>214 524</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>-2019-08-31</b>	<b>-2018-08-31</b>
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala avgifter	22 627	20 140
Mötesarvoden	21 000	18 600
	<b>90 127</b>	<b>84 240</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 516 349	18 516 349
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 516 349</b>	<b>18 516 349</b>
Ingående avskrivningar	-9 326 925	-8 871 887
Årets avskrivningar	-455 038	-455 038
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 781 963</b>	<b>-9 326 925</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 734 386</b>	<b>9 189 424</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	31 425 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	27 122 000
	<b>79 000 000</b>	<b>58 547 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	429 816	429 816
Inköp torkskåp	33 063	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>462 879</b>	<b>429 816</b>
Ingående avskrivningar	-174 220	-123 656
Årets avskrivningar	-49 804	-50 564
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-224 024</b>	<b>-174 220</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>238 855</b>	<b>255 596</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avräkning skattekonto	23 220	24 247
Avräkningskonto Klientmedel	951 412	953 394
	<b>974 632</b>	<b>977 641</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 521	20 979
Förutbetald kabel-TV	5 203	4 845
Förutbetalda arvoden RB	6 916	6 803
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskonto	49 454	50 677
	<b>78 094</b>	<b>83 304</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Stadshypotek	1,39 %	2022-01-30	3 819 610	3 864 610
Stadshypotek	1,55 %	Löpande	500 000	500 000
Stadshypotek	1,55 %	Löpande	1 410 000	1 425 000
Stadshypotek	1,38 %	2020-12-01	2 107 720	2 129 120
Stadshypotek	1,35 %	2024-06-01	1 493 750	1 493 750
Kortfristig del			-81 400	-81 400
			<b>9 249 680</b>	<b>9 331 080</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 924 080 kronor.

### Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	13 270 000	13 270 000
	<b>13 270 000</b>	<b>13 270 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	6 762	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	3
	<b>6 762</b>	<b>3</b>



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Upplupna löner och arvoden	67 800	64 400
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	21 208	17 810
Uppl räntekostnad Externt	20 693	22 923
Förskottsbetalda hyror/avgifter	202 878	207 089
Periodisering hyresintäkter	12 195	11 926
Upplupna VA avgifter	19 008	15 505
Upplupna uppvärmningskostnader	22 599	21 773
Upplupna elavgifter	6 324	5 579
Upplupna renhållningsavgifter	897	9 674
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	3 468	30 161
Öresutjämning	-2	0
	<b>377 068</b>	<b>406 840</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna från och med 1 april 2020 med 2%.

En översyn av föreningens avtal för fastighetskötsel görs där styrelsen tar in anbud från andra aktörer på marknaden.

Verksamhet under kommande år

Styrelsen fortsätter arbetet med att se över och åtgärda synpunkter från OVK:n. Styrelsen ser även över utemiljön i samråd med trädgårdsgruppen samt planerar en uppfräschning av trapphusens marmortrappor. Energideklaration kommer att behöva upprättas under det kommande året och en fönsterbesiktning planeras för att se hur skicket på föreningens fönster ser ut.



Bromma 2019-10-28



Kajsa Lindström  
Ordförande



Carina Avén



Monica Birgersson



Maria Ekdahl



Claes Bidebo  
HSB:s representant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/10 2019



Ola Trane

BoRevision AB



Lars Westin

Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm org.nr. 702000-7998

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grindstugan i Stockholm för år 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 augusti 2019 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Grindstugan i Stockholm för år 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 31 oktober 2019



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Lars Westin

Av föreningen vald revisor