

*Brf Grindstugan*

# Årsredovisning

**2019-01-01 - 2020-08-31**

**HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm  
Org nr 70200-7998**

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)



du alle KP  
S me KL

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-25 bestått av:

Ordinarie	Kajsa Lindström	Ordförande
	Monica Birgersson	Ledamot
	Maria Carlsson	Ledamot
	Maria Ekdahl	Ledamot
	Karin Pettersson	Ledamot
	Claes Bidebo	HSB-representant

Suppleanter	Staffan Nilsson Emil Andreasson
-------------	------------------------------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Ola Trané Lars Westin	Bo Revision Föreningsvald revisor
-----------	--------------------------	--------------------------------------

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

Valberedning	Per-Olof Persson Douglas Lindström	Sammankallande
--------------	---------------------------------------	----------------

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d 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 2020 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har satt in tilluftsventiler i fönster i sovrum och vardagsrum i samtliga lägenheter, som en åtgärd för OVK-anmärkningar (OVK= Obligatorisk Ventilations Kontroll). Styrelsen har bytt pumpar och satt larm i pumpgropen som svämrat över under våren 2020 vilket ledde till att två lägenheter vattenskadades. Larmet går nu till fastighetsförvaltaren och till vår jour. Vi har också bytt ekonomiförvaltare, från Simpleko (tidigare ISS och Riksbyggen) till HSB. Bytet kommer att ske till nästa räkenskapsår (2021-09-01). Styrelsen har åtgärdat radon i de lägenheter som drabbats av detta och har samtidigt kunna konstatera att det är markradon och inte radon som kommer från själva fastigheten.

### Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelse 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 (80) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

↪

h  
g  
llc  
mc  
k.p  
kl

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>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-233	-723	109	292
Balansomslutning (tkr)	10 387	12 550	13 327	13 354
Nettoomsättning (tkr)	2 625	2 599	2 602	2 587
Kassalikviditet (%)	333	660	754	609
Soliditet (%)	24	22	26	25

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	1 122 470	-511 840	-722 796
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			707 000	-707 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-820 831	820 831	
Balanseras i ny räkning				-722 796	722 796
Årets resultat					-233 378
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 412</b>	<b>2 805 182</b>	<b>1 008 639</b>	<b>-1 120 805</b>	<b>-233 378</b>

### Resultatdisposition

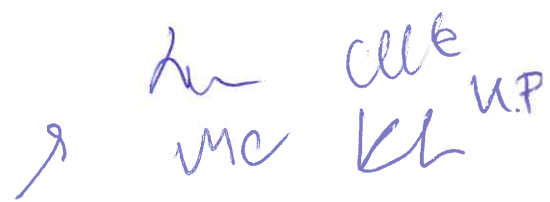
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 120 805
årets förlust	-233 378
	<b>-1 354 183</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfonden överföres	707 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-193 000
i ny räkning överföres	-1 868 183
	<b>-1 354 183</b>

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




  
 → MC allé KL U.P.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 624 733	2 599 168
Övriga rörelseintäkter		26 564	38 117
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 651 297</b>	<b>2 637 285</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 030 288	-2 445 517
Övriga externa kostnader	5	-166 128	-190 045
Personalkostnader	6	-88 988	-90 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 038	-504 842
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 782 442</b>	<b>-3 230 530</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-131 145</b>	<b>-593 245</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 044	6 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 277	-135 675
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 233</b>	<b>-129 551</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-233 378</b>	<b>-722 796</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-233 378</b>	<b>-722 796</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-233 378</b>	<b>-722 796</b>

*Lu*  
*g* *alle* *u.p*  
*mc* *kl*

## Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 279 348	8 734 386
Inventarier, verktyg och installationer	8	196 855	238 855
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 476 203</b>	<b>8 973 241</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 476 703</b>	<b>8 973 741</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	48
Övriga fordringar	9	1 049 386	974 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	120 198	78 093
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 169 584</b>	<b>1 052 773</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		740 424	2 523 372
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>740 424</b>	<b>2 523 372</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 910 008</b>	<b>3 576 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 386 711</b>	<b>12 549 886</b>

du  
g  
Allt u.p  
MC KL

## Balansräkning

Not 2020-08-31 2019-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		2 870 594	2 870 594
Yttre reparationsfond		1 008 639	1 122 470
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 879 233</b>	<b>3 993 064</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-1 120 805	-511 840
Årets resultat		-233 378	-722 796
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 354 183</b>	<b>-1 234 636</b>

#### **Summa eget kapital**

**2 525 050 2 758 428**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	7 288 280	9 249 680
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 288 280</b>	<b>9 249 680</b>

#### Kortfristiga skulder

Hysesinbet. ej fördelade		0	10 059
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	66 400	81 400
Leverantörsskulder		103 937	61 052
Skatteskulder		7 418	5 437
Övriga skulder	13	3 131	6 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	392 495	377 068
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>573 381</b>	<b>541 778</b>

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

**10 386 711 12 549 886**



lu  
g alle u.p  
mc KL

## 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 planenligt 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.

*Handwritten signatures and initials:*  
dw  
g  
all  
mc  
U.F  
KL



### Not 2 Rörelseintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Hysesintäkter garage och p-platser	108 000	108 500
Årsavgifter bostäder	2 479 875	2 459 460
Övriga ersättningar och intäkter	420	660
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 879	25 843
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	36 858	31 358
Hysesintäkt uthyrningsrum	11 350	8 750
Avgift andrahandsupplåtelse	1 940	2 716
Öresutjämning	-25	-2
	<b>2 651 297</b>	<b>2 637 285</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande reparationer	34 646	97 760
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	193 875	820 831
	<b>228 521</b>	<b>918 591</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetskötsel / städning entreprenad	66 764	60 447
Besiktning / Serviceavtal	21 084	21 727
Energideklarationer	11 691	0
Yttre skötsel / Snöröjning	26 225	72 744
Fastighetsel	69 517	79 757
Uppvärmning	549 585	547 570
Vatten	101 421	94 861
Sophämtning	57 206	66 543
Fastighetsförsäkring	78 272	65 034
Självrisk/reparation försäkringsskador	296 429	26 742
Kabel-TV / Internet	136 138	133 957
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	88 598	85 374
Övriga myndighetsbesiktningar	0	4 670
Tomträttsavgälder	289 975	267 500
Elektronisk underhållsplan	6 250	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 612	0
	<b>1 801 767</b>	<b>1 526 926</b>

*Jw g*

*alle K.P  
MCKL*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administration, kontor och övrigt	21 421	37 225
Revisionsarvode	20 150	20 150
Förvaltningsarvode	84 512	86 568
Övriga externa tjänster/kostnader	35 120	31 350
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 090	11 641
Pantförskrivningskostnad	2 835	0
Kontorsmaterial	0	1 296
Möteskostnad stämma	0	1 816
	<b>166 128</b>	<b>190 046</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala avgifter	20 988	22 627
Mötesarvoden	20 700	21 000
	<b>88 988</b>	<b>90 127</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-08-31	2019-08-31
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	-9 781 963	-9 326 925
Årets avskrivningar	-455 038	-455 038
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 237 001</b>	<b>-9 781 963</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 279 348</b>	<b>8 734 386</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	<b>79 000 000</b>	<b>79 000 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	462 879	429 816
Inköp torkskåp	0	33 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>462 879</b>	<b>462 879</b>
Ingående avskrivningar	-224 024	-174 220
Årets avskrivningar	-42 000	-49 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-266 024</b>	<b>-224 024</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 855</b>	<b>238 855</b>

*Handwritten signature and mark*

*Handwritten initials and signature: MC, K.P.*

**Not 9 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning skattekonto	25 050	23 220
Avräkningskonto Klientmedel	1 024 336	951 412
	<b>1 049 386</b>	<b>974 632</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 748	16 521
Förutbetald kabel-TV	5 330	5 203
Förutbetalda arvoden RB	7 050	6 916
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskonto	89 070	49 454
	<b>120 198</b>	<b>78 094</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,39 %	2022-01-30	3 774 610	3 819 610
Stadshypotek		Löst	0	500 000
Stadshypotek		löst	0	1 410 000
Stadshypotek	1,38 %	2020-12-01	2 086 320	2 107 720
Stadshypotek	1,35 %	2024-06-01	1 493 750	1 493 750
Kortfristig del			-66 400	-81 400
			<b>7 288 280</b>	<b>9 249 680</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 956 280 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**

	2020-08-31	2019-08-31
<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**

	2020-08-31	2019-08-31
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	3 131	6 762
	<b>3 131</b>	<b>6 762</b>

*JW* *3* *Ullé*  
*mc* *kl*  
*K.P*

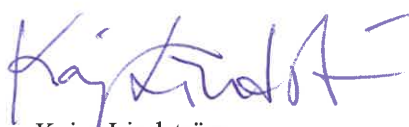
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner och arvoden	68 300	67 800
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	21 459	21 208
Uppl räntekostnad Externt	18 383	20 693
Förskottsbetalda hyror/avgifter	214 992	202 878
Periodisering hyresintäkter	12 391	12 195
Upplupna VA avgifter	19 272	19 008
Upplupna uppvärmningskostnader	24 565	22 599
Upplupna elavgifter	5 886	6 324
Upplupna renhållningsavgifter	908	897
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	6 339	3 468
Öresutjämning	0	-2
	<b>392 495</b>	<b>377 068</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Vi kommer att ta in offerter för att byta fastighetsförvaltare. Vi kommer också att ta in offerter för att reparera marmortrapporna, som i en del portar är skadade.

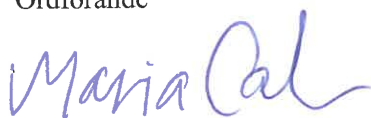
Bromma 2020 -10-09



Kajsa Lindström  
Ordförande



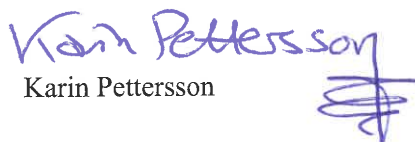
Monica Birgersson



Maria Carlsson



Maria Ekdahl

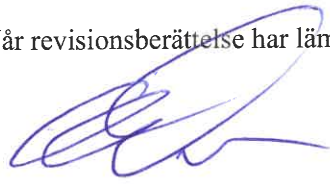


Karin Pettersson



Claes Bidebo  
HSB:s representant

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 13/10 2020*



Ola Trané

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 räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisions sed 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 13 oktober 2020



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Westin  
Av föreningen vald revisor