

Styrelsen för HSB Brf Gripsholm i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gripsholm 5 i Nyköping som färdigställdes år 1945-46 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 4 juni 2019. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019. På stämman deltog 29 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Börje Stark	Ordförande	i tur att avgå
Sharmin, Chian	Ledamot	vald till 2021
Björn Zander	Sekreterare	vald till 2021
Ulf Grunnér	Ledamot	i tur att avgå
Boris Claesson	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län
Matilda Saxow	Suppleant	i tur att avgå
Andreas Stiglund	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen eller Börje Stark, Sharmin Chian, Björn Zander och Ulf Grunnér två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Stefan Zeilon med Mats-Göran Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett att styrelsen inom sig utser fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt en suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Anders Risberg, sammankallande och Gunilla Gustafsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Gripsholm 5 i Nyköpings kommun med adress Tullportsgatan 31-35. Husen färdigställdes år 1945-46 och innehåller 59 bostäder om 3 472 m² samt 13 lokaler om 370 m² och 21 st bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

20 st.	1 rum och kök
30 st.	2 rum och kök
8 st.	3 rum och kök
1 st.	4 rum och kök

(varav en sammanslagen lägenhet)

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Renovering av stammar och el	1995
Renovering av badrum och kök	1995
Installation av hissar	1990
Tak över balkonger	2003
Hissrenovering	2005, 2006, 2008, 2009, 2016 - 2019
Lägenhetsdörrar	2010
Fjärrvärmecentral	2011
Ventil-och termostatbyte samt injustering av värmesystemet	2013-2014
Installation av sparventiler	2015
Fönsterbyte	2015
Montering armaturer	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Städning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Com Hem AB	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Punctum Lås & Larm AB	Lås- och nyckelservice

Vicevärd har Björn Zander varit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Vi har investerat i ett magnetfilter kopplat till vår värmeanläggning. Det finns en hel del partiklar i det vatten som strömmar genom värmesystemet och dessa partiklar försämrar systemets effektivitet.

En vattenskada i en lägenhet har uppstått. Orsaken är ett läckande element. Skadan är reglerad, kostnad 63.112 kr och försäkringsersättning har utbetalats med kronor 46.650:-.

Ytterbelysningen har bytts ut. Vi har nu snyggare lampor med LED-belysning. Den obligatoriska energideklarationen har utförts.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 1997. Den är reviderad 2017 och löper till år 2036. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder:

Hissen i 31 D skall renoveras och arbetet beräknas utföras under mars månad.

Vi behöver byta ut vattenmätarna och detta arbete kommer också att utföras under mars månad.

Styrelsen har beslutat låta installera kodlås för att öka tryggheten i boendet. Kodlåsen kommer även de att installeras under mars månad.

Garantitiden för fönsterbytet går ut i oktober 2020. Styrelsen för diskussioner med vår konsult om kvarvarande eventuella brister.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 69 varav 59 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 495	2 470	2 422	2 374	2 374
Årets resultat, tkr	163	32	118	-318	269
Balansomslutning, tkr	15 928	16 034	16 204	16 278	15 960
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	719	712	698	684	684
Driftskostnad, kr/kvm	404	402	381	389	361
Ränta, kr/kvm	55	59	60	58	57
Lån, kr/kvm	3 306	3 375	3 444	3 513	3 367
Fond för yttre underhåll, tkr	1 677	1 554	1 478	1 784	1 636
Soliditet (%)	15	14	13	13	15



Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2019 uppgick till i genomsnitt 719 kr/m² lägenhetsyta.

Årsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 1 %. Hyrorna för lokalerna höjdes senast 2017-01-01 med 2 %. Hyrorna för parkeringsplatserna höjdes senast 2017-01-01 med 25 kronor. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 1 % från den 1 januari 2020. Efter höjningen uppgår avgifterna till 726 kr/m².

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 255	1 553 823	560 837	32 349	2 211 264
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		13 423	18 926	-32 349	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		200 000	-200 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-90 684	90 684		0
Årets resultat				162 539	162 539
Belopp vid årets utgång	64 255	1 676 562	470 447	162 539	2 373 803

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	470 446
Årets resultat	<u>162 539</u>
	632 985

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>632 985</u>
	632 985

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 821 349	2 775 333
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 936
Summa rörelseintäkter		2 821 349	2 780 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 551 694	-1 544 475
Övriga externa kostnader	5	-173 188	-150 997
Underhåll enligt plan	6	-90 684	-186 577
Personalkostnader och arvoden	7	-163 652	-172 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-472 495	-472 495
Summa rörelsekostnader		-2 451 713	-2 526 624
Rörelseresultat		369 636	253 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 881	6 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 978	-227 941
Summa finansiella poster		-207 097	-221 296
Resultat efter finansiella poster		162 539	32 349
Årets resultat		162 539	32 349

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 061 369	14 533 863
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	139 425	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 200 794	14 533 863
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 201 294	14 534 363
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 138
Aktuella skattefordringar		0	7 576
Övriga fordringar		5 477	4 520
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 090 677	908 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	130 937	76 329
Summa kortfristiga fordringar		1 227 091	998 259
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	500 000	500 000
Summa kortfristiga fordringar		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	0	1 000
Summa kassa och bank		0	1 000
Summa omsättningstillgångar		1 727 091	1 499 259
SUMMA TILLGÅNGAR		15 928 385	16 033 622

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		64 255	64 255
Fond för yttre underhåll		1 676 562	1 553 823
Summa bundet eget kapital		1 740 817	1 618 078

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		470 446	560 837
Årets resultat		162 539	32 349
Summa fritt eget kapital		632 985	593 186

Summa eget kapital

2 373 802

2 211 264

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	10 251 300	8 256 784
Summa långfristiga skulder		10 251 300	8 256 784

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	2 449 173	4 710 533
Leverantörsskulder		353 519	227 536
Aktuella skatteskulder		1 094	0
Övriga skulder	18	209 416	223 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	290 081	404 277
Summa kortfristiga skulder		3 303 283	5 565 574

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 928 385

16 033 622

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 663 275 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 495 064	2 470 356
Hyror	148 248	148 248
Hyresbortfall	-175	0
Intäkter elavgifter	182 688	167 971
Övriga intäkter	17 171	9 985
Avsättning inre fond	-21 649	-21 228
Summa nettoomsättning	2 821 347	2 775 332

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	4 936
Summa övriga rörelseintäkter	0	4 936

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	13 327	5 891
Löpande underhåll	125 185	110 702
Elavgifter	259 239	239 966
Uppvärmningsavgifter	612 633	635 036
Vatten och avlopp	152 762	149 165
Sophämtning	33 679	33 258
Försäkringar	43 482	41 021
Kabel-TV/bredband	30 198	30 180
Fastighetskötsel	218 904	243 786
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	77 500	68 830
Övriga kostnader	3 003	1 826
Kundbonus	-18 218	-15 186
Summa driftskostnader	1 551 694	1 544 475

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 400	9 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	93 488	90 244
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	4 021	5 678
Övriga förvaltningskostnader	838	197
Konsultarvoden	16 652	0
Medlemsavgift HSB	18 750	18 750
Möteskostnader	6 260	4 795
Överlåtelseavgift	8 115	7 946
Pantförskrivningsavgift	3 235	3 604
Representation, avdragsgill	4 840	3 589
Kreditupplysning	405	1 350
Kontorsmaterial och trycksaker	3 715	1 963
Datakommunikation	3 468	3 468
Övriga externa kostnader	0	213
Summa övriga externa kostnader	173 187	150 997

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	90 684	186 577
Summa underhåll enligt plan	90 684	186 577

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	43 879	39 775
Arvode vicevärd	66 000	66 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	29 425	37 925
Sociala avgifter	22 068	25 680
Övriga personalkostnader	780	1 200
Summa personalkostnader och arvoden	163 652	172 080

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1945.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	20 699 868	20 306 118
Ingående anskaffningsvärde mark	31 750	31 750
Årets investeringar	0	393 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 731 618	20 731 618
Ingående avskrivningar	-6 197 755	-5 725 260
Årets avskrivningar	-472 495	-472 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 670 250	-6 197 755
Utgående redovisat värde	14 061 368	14 533 863
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 800 000	15 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	370 000	343 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	6 400 000
Totalt taxeringsvärde	24 970 000	22 143 000

Fastighetsbeteckning: Gripsholm 5



Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 779	44 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 779	44 779
Ingående avskrivningar enligt plan	-44 779	-44 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 779	-44 779
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående ny- till- och ombyggnad	139 425	0
Summa pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	139 425	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	146	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 791	76 164
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 937	76 329

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar	500 000	500 000

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	0	1 000
Summa kassa och bank	0	1 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,48	3 månader	369 661	376 993
Stadshypotek	1,65	2022-09-30	1 220 097	1 242 097
Stadshypotek	1,57	2021-12-01	1 298 330	1 330 330
Stadshypotek	1,34	2021-01-30	1 553 802	1 588 914
Stadshypotek	1,45	2020-06-01	1 860 000	1 900 000
Stadshypotek	1,43	2023-06-01	1 860 000	1 900 000
Stadshypotek	1,41	2024-09-30	2 214 028	2 264 428
Stadshypotek	1,80	2022-01-30	2 324 555	2 364 555
			12 700 473	12 967 317
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 182 329	-4 443 689
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-266 844	-266 844
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 251 300	8 256 784

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 067 376
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 366 253

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 442 000	14 442 000
Summa ställda säkerheter	14 442 000	14 442 000

Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 449 173	4 710 533
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 449 173	4 710 533

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	7 490	7 184
Lagstadgade sociala avgifter	5 029	4 771
Medlemmars reparationsfond/inre fond	196 897	211 273
Summa övriga kortfristiga skulder	209 416	223 228
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	211 273	200 045
Uttag under året	-36 025	-10 000
Avsättning	21 649	21 228
Utgående värde	196 897	211 273

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	12 975
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	2 049
Upplupna räntekostnader	24 965	28 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 376	151 278
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	139 740	206 494
Avtalsplacerade betalningar	0	3 230
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	290 081	404 278

Nyköping 2020 - 05-04



Börje Stark



Sharmin Chian



Björn Zander

Ulf Grunnér



Boris Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-14



Stefan Zeilon
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gripsholm i Nyköping, org.nr. 719000-2399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gripsholm i Nyköping för år 2019.

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 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 revisionssed 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 revisorssed 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.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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, 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 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 Brf Gripsholm i Nyköping för år 2019 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 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. 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 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 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.

Nyköping den 14/5 2020



Ola Trané

Stefan Zeilon

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor