

Årsredovisning 2020

**Bostadsrättsföreningen
Gröndal Strand**

Org nr 769629-1074

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

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

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

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

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

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

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

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

Upplåtelseavgift

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

Upplåtelseavtal

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

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende kvartersgata med gatubelysning och GA2 avseende spillvattenledning. Deltagande fastigheter i GA1 är Storseglet 3 och 6. Deltagande fastigheter i GA2 är Storseglet 3, 5 och 6. Förvaltning sker genom delägarförvaltning. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 30 000 kr/år.

Föreningens lokal

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid tom</u>
Elit gym i Gröndal AB	ja	154	2023-06-30

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler samt externa garageplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 12 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Karlsson	Ordförande
	Johanna Elfvin	
	Jim Törnroth	
	Anna-Carin Thunborg	
	Rasmus Norgren	
Suppleanter	Qusay Naji	
	Patrik Snellman	
	Ari Laine	
	Pia Vass	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (sex) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Björn Margulies
Linda Thunholm
Karin Anderberg

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslutade att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 100 000 kr exklusive sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 23 oktober 2017.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand i Stockholms kommun bildades den 30 oktober 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 17 november 2014.

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Storseglet 3 i Stockholms kommun.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2018 och består av 93 bostadsrätter samt en lokal i tre flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 5 977 kvm och lokalarean (LOA) är ca 154 kvm. Föreningen har 72 garageplatser, varav 25 blockuthyrs till grannföreningen, och fem öppna parkeringsplatser samt två MC-platser. I garaget finns det fem laddningsstolpar för elbilar.

Lägenhetsfördelning:

22 st	1 rum och kök
30 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 14 december 2018. Garantitiden är fem år och löper fram till den 24 december 2023. Garantibesiktning påbörjades inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Föreningen hade avtal med MFS Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel och städning till den 31 mars 2020, därefter har föreningen avtal med Allgranth Fastighet AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2018.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen men bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

Under början av året beslutade styrelsen att extraamortera 3 MSEK på banklån.

Ett omfattande utbyte av värmerör genomfördes under året som ett garantiåtagande av Bonava/NCC. Rören i genomföringarna tak/golvvalv byttes ut i samtliga föreningens lägenheter.

Ett enkelt och funktionellt styrelserum inrättades i fläktrum garageplan -1.

Ingått avtal med underleverantör för att tillsammans med styrelsen upprätta och utveckla en för föreningen giltig underhållsplan.

För att bringa ordning och reda i vårt källsorteringsrum installerades en övervakningskamera. Det har noterats en påtaglig förbättring!

Under året ingicks avtal med ny fastighetsförvaltare Allgranth.

Bättringsmålning genomfördes och slitageskydd monterades i samtliga trapphus.

En relativt omfattande insats genomfördes, som består av två steg, med första delen på föreningens innergård genom ny- och kompletteringsplanteringar av blommor, buskar och häckplanter. Andra delen kommer att genomföras under våren 2021 med blommor och buskar i huvudsak. Som kronan på verket installerades för första gången en julgran på innergården.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	143	130
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	28	25
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-24</u>	<u>-12</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	147	143

Under året har 17 (13) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 253	3 975
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 928	-1 244
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	1 569	1 370
Soliditet, %	83,6	83,0
Fastighetslån/ kvm, kr	13 334	13 903
Årsavgifter/ kvm, kr	550	550

År 2019 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

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

Resultat exkl. avskrivningar:

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	216 386 730	199 738 270	54 444		-1 244 052	414 935 392
Disposition av föregående års resultat			184 000	-1 428 052	1 244 052	0
Årets resultat					-1 928 415	-1 928 415
Belopp vid årets utgång	216 386 730	199 738 270	238 444	-1 428 052	-1 928 415	413 006 977

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 428 052
årets förlust	-1 928 415
	-3 356 467

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	184 000
ianspråkats av fond för yttre underhåll	-48 850
i ny räkning överföres	-3 491 617
	-3 356 467

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 252 961	3 974 631
Summa rörelseintäkter		5 252 961	3 974 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 215 528	-1 528 948
Övriga externa kostnader	4	-270 264	-156 534
Personalkostnader	5	-131 420	-81 100
Avskrivningar	6, 7	-3 497 777	-2 613 714
Summa rörelsekostnader		-6 114 989	-4 380 296
Rörelseresultat		-862 028	-405 665
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 066 387	-838 387
Summa finansiella poster		-1 066 387	-838 387
Resultat efter finansiella poster		-1 928 415	-1 244 052
Årets resultat		-1 928 415	-1 244 052

Resultaträkningen 2019 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

491 647 768

495 129 518

Inventarier, verktyg och installationer

7

100 957

68 289

Summa materiella anläggningstillgångar

491 748 725

495 197 807

Summa anläggningstillgångar

491 748 725

495 197 807

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos entreprenör

36 680

28 895

Övriga fordringar

8

1 870 528

4 256 178

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

237 973

236 367

Summa kortfristiga fordringar

2 145 181

4 521 440

Summa omsättningstillgångar

2 145 181

4 521 440

SUMMA TILLGÅNGAR

493 893 906

499 719 247

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		416 125 000	416 125 000
Fond för yttre underhåll		238 444	54 444
Summa bundet eget kapital		416 363 444	416 179 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 428 052	0
Årets resultat		-1 928 415	-1 244 052
Summa fritt eget kapital		-3 356 467	-1 244 052
Summa eget kapital		413 006 977	414 935 392
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	54 280 000	82 700 000
Summa långfristiga skulder		54 280 000	82 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 420 000	400 000
Leverantörsskulder		102 686	107 059
Skatteskulder		99 500	773 650
Övriga skulder		17 668	15 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	967 075	787 877
Summa kortfristiga skulder		26 606 929	2 083 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		493 893 906	499 719 247

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat exklusive avskrivningar		1 569 362	1 369 662
Förändring av avsättning		0	54 444
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto		667 115	324 803
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån		-496 926	-73 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 739 551	1 675 459
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48 695	-113 586 335
Investeringsmoms		0	4 904 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 695	-108 681 522
Finansieringsverksamheten			
Förändring av insatskapital		0	88 825 000
Förändring av låneskulder		-3 400 000	-713 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 400 000	88 111 632
Årets kassaflöde		-1 709 144	-18 894 431
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 574 558	22 468 989
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 865 414	3 574 558

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 281 605	2 465 512
Hyror lokaler	240 647	188 994
Hyror parkering	1 366 838	1 003 500
Fastighetsskatt	22 650	12 024
Elavgifter	235 980	166 987
Vattenavgifter	87 043	64 280
Avgift andrahandsupplåtelse	17 209	16 226
Övriga intäkter	989	57 108
	5 252 961	3 974 631

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	66 451	68 380
Trädgårdsskötsel	153 969	67 956
Städkostnader	101 475	79 395
Snöröjning/sandning	32 801	52 540
Serviceavtal	20 330	15 291
Hisskostnader	41 096	31 461
Bevakningskostnader	25 012	0
Gemensamhetsanläggning	-2 353	22 500
Reparationer	170 530	75 009
Hissreparationer	2 965	0
Trädgård och utemiljö	10 246	0
Planerat underhåll	48 850	0
Fastighetsel	460 637	377 607
Uppvärmning	481 150	252 029
Vatten och avlopp	90 303	89 010
Avfallshantering	206 103	138 740
Försäkringskostnader	48 267	36 563
Kabel-tv	235 172	176 377
Förbrukningsinventarier	19 137	46 090
Förbrukningsmaterial	3 387	0
	2 215 528	1 528 948

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	105 102	69 022
Datorkommunikation	6 356	5 933
Porto	7 399	4 270
Revisionsarvode	20 119	0
Ekonomisk förvaltning	111 777	70 752
Bankkostnader	5 600	1 500
Övriga poster	13 911	5 057
	270 264	156 534

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	100 000	62 000
Sociala avgifter	31 420	19 100
	131 420	81 100

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden byggnader	351 345 643	0
Omklassificeringar	0	351 345 643
Investeringsmoms	-4 904 813	-4 904 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	346 440 830	346 440 830
Ingående avskrivningar	-2 611 312	0
Årets avskrivningar	-3 481 750	-2 611 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 093 062	-2 611 312
Ingående värde mark	151 300 000	151 300 000
Utgående värde mark	151 300 000	151 300 000
Utgående redovisat värde	491 647 768	495 129 518
Taxeringsvärden byggnader	143 600 000	135 584 000
Taxeringsvärden mark	73 350 000	73 350 000
	216 950 000	208 934 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	207 000 000	207 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	9 950 000	1 934 000
	216 950 000	208 934 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	70 691	0
Inköp	48 695	70 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 386	70 691
Ingående avskrivningar	-2 402	0
Årets avskrivningar	-16 027	-2 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 429	-2 402
Utgående redovisat värde	100 957	68 289

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	681 620
Avräkningskonto förvaltare	1 865 414	3 574 558
Övriga kortfristiga fordringar	5 114	0
	1 870 528	4 256 178

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	22 334	23 829
Fastighetsförsäkring	16 657	14 953
Kabel-tv	58 797	58 792
Övriga förutbetalda kostnader	5 243	1 981
Upplupna elintäkter	100 079	98 662
Upplupna vattenintäkter	34 863	38 150
	237 973	236 367

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	0,81	2023-03-31	13 680 000	16 680 000
Danske Bank	1,14	2021-03-31	25 020 000	25 020 000
Danske Bank	1,49	2022-03-31	24 670 000	24 870 000
Danske Bank	1,75	2023-03-31	16 330 000	16 530 000
			79 700 000	83 100 000
Kortfristig del av lån			-25 420 000	-400 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 25 420 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 400 000 kr varav 1 000 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	83 400 000	83 400 000
	83 400 000	83 400 000

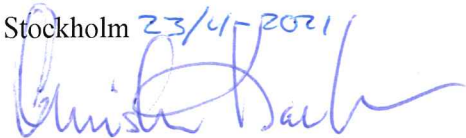
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	3 213	3 107
Styrelsearvoden	72 000	72 000
Sociala avgifter	22 242	22 242
Revision	14 000	0
Fastighetsel	142 211	142 248
Fjärrvärme	60 699	59 668
Avfallskostnader	14 791	26 881
Vatten och avlopp	0	19 769
Snöröjning	7 216	8 580
Fastighetsförvaltning	12 983	6 730
Städning	0	7 220
Reparationer	10 246	12 235
Gemensamhetsanläggning	3 025	22 500
Övriga upplupna kostnader	10 475	0
Förutbetalda avgifter och hyror	593 974	384 697
	967 075	787 877

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under början av 2021 beslutade styrelsen att extraamortera 1 MSEK på banklån.

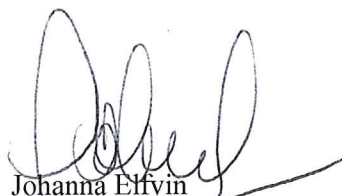
Stockholm 23/4-2021




Christer Karlsson
Ordförande



Jim Törnroth



Johanna Elfvin



Anna-Carin Thunborg

Rasmus Norgren



Vår revisionsberättelse har lämnats 27/4-2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand, org.nr 769629–1074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor