



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*Brf Gripen i Mariefred*

*2018*

# ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen GRIPEN i Mariefred

Tid: Torsdagen den 14 mars 2019, kl.18:00

Lokal: Lokalen

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Bostadsrättsföreningen Gripen i Mariefred**  
**Org nr 719500-0026**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-03-15 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Bo Nylén	Ordförande	2019
Inger Holmgren	Sekreterare	2020
Stefan Hellgren	Ledamot	2020
Åke Persson	Kassör	2019
Lena Niemelä	Suppleant	2019
Lars Sköld	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden inkl ett konstituerande sammanträde.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning valdes Leif Starck och Inga Yanushauska.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 1958 fastigheten Triton 2, Strängnäs Kommun. Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus i 3 plan och källare. Fastigheterna rymmer totalt 24 st bostäder och är uppförd 1960, om- eller tillbyggd 2000. Värdeår 1960.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 14 p-platser och 7 garage.

Total boyta 1 698 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Sund städ om lokalvård.



*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har påbörjat en stamrenovering med tillhörande badrumsrenovering.

Föreningen har i samband med stamrenoveringen tagit upp ett lån på 5 000 000 kr.

Föreningen har sagt upp MBF som ekonomisk förvaltare och Sund Städ i Mariefred som lokalvårdare.

Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 20,6 % fr.o.m. 1 april 2018.

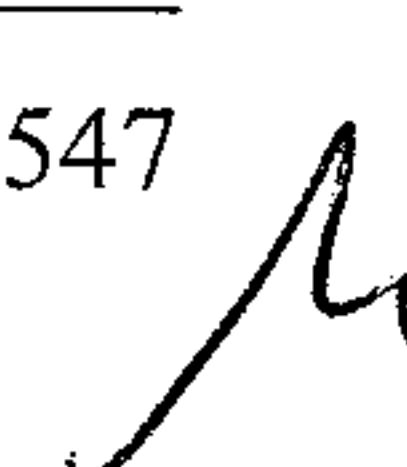
**Flerårsöversikt**

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	1 221 122	1 051 691	1 042 260	1 013 716
Resultat efter finansiella poster	kr	221 547	221 690	-142 374	148 261
Soliditet	%	28	71	71	98
Likviditet	%	546	450	481	1 904
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	651	564	564	571
Låneskuld per totala kvm	kr	3 210	284	290	0
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	149	141	165	118

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	80 000	-	460 925	1 185 411	221 690
Reservering till yttre fond			132 200	-132 200	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				221 690	-221 690
Årets resultat					221 547
Belopp vid årets utgång	80 000	0	593 125	1 274 901	221 547



**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 274 901
Årets resultat	221 547
	<hr/>
	1 496 448

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	132 200
I ny räkning balanseras	1 364 248
	<hr/>
	1 496 448

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	221 547
Dispositioner	-132 200
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	89 347

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

725 325



**Resultaträkning**

Not

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 215 189	1 051 690
Övriga rörelseintäkter		5 933	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 221 122</b>	<b>1 051 691</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-651 509	-586 288
Övriga externa kostnader	4	-69 122	-112 494
Arvoden och personalkostnader	5	-48 943	-95 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 027	-33 047
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-802 601</b>	<b>-827 067</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>418 521</b>	<b>224 624</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 485	2 661
Räntekostnader		-202 459	-5 595
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-196 974</b>	<b>-2 934</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>221 547</b>	<b>221 690</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>221 547</b>	<b>221 690</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		221 547	221 690
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-132 200	-132 200
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>89 547</b>	<b>89 490</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 189 139	1 216 994
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 206	41 378
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	5 000 943	62 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 226 288</u>	<u>1 320 872</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 226 288</b>	<b>1 320 872</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	10	22 856	22 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 954	43 711
Klientmedel i SHB		1 523 231	1 343 177
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 590 101</u>	<u>1 409 692</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		22 851	4 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>22 851</u>	<u>4 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 612 952</b>	<b>1 413 692</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 839 240</b>	<b>2 734 564</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		80 000	80 000
Fond för yttre underhåll		593 125	460 924
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>673 125</u>	<u>540 924</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 274 901	1 185 412
Årets resultat		221 547	221 690
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 496 448</u>	<u>1 407 102</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 169 573</b>	<b>1 948 026</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 356 250	472 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 356 250</b>	<b>472 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		95 000	10 000
Leverantörsskulder		0	37 961
Skatteskulder		2 835	2 659
Övriga skulder	13	15 710	17 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 872	246 246
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>313 417</b>	<b>314 038</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 839 240</b>	<b>2 734 564</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,96 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

## Uppllysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

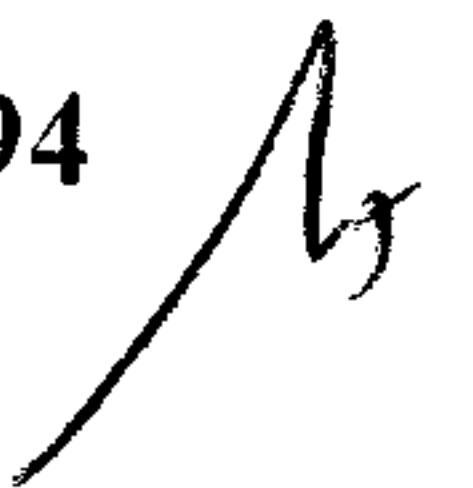
	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 105 050	957 144
Hyror parkering	68 367	55 956
Kabel-TV avgifter	44 928	38 880
Brutto	<u>1 218 345</u>	<u>1 051 980</u>
Hyresförluster vakanser parkering	-3 011	0
Övriga vakanser hyresförluster	-145	-290
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u><b>1 215 189</b></u>	<u><b>1 051 690</b></u>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	112 697	43 534
Reparationer, löpande underhåll	21 208	57 767
Elavgifter	35 081	30 959
Uppvärmning	253 335	239 450
Vatten och avlopp	91 452	82 745
Renhållning	26 043	21 169
Försäkringar	39 505	39 304
Kabel-TV / Internet	38 880	38 880
Övriga fastighetskostnader	300	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 008	32 480
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>651 509</u></b>	<b><u>586 288</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	199	199
Förbrukningsinventarier	150	272
Kontorsmaterial	3 634	1 886
Porto	568	663
Revision	10 925	26 775
Föreningsmöten	1 940	9 441
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 245	40 365
Övriga förvaltningskostnader	11 461	10 567
Konsultarvoden	0	22 326
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>69 122</u></b>	<b><u>112 494</u></b>

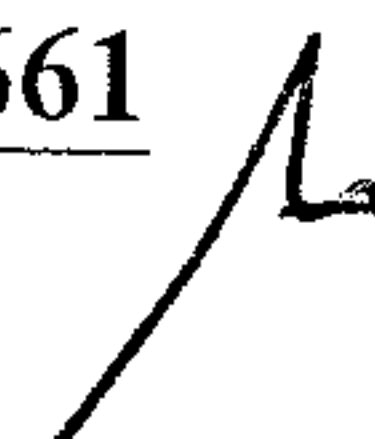


**Not 5 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	40 346	69 000
Arvode övrigt	399	0
Sociala kostnader	7 982	20 021
Kostnadsersättning	216	6 217
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u><b>48 943</b></u>	<u><b>95 238</b></u>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 485	2 606
Övriga ränteintäkter	0	55
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u><b>5 485</b></u>	<u><b>2 661</b></u>



**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 420 266	1 420 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 420 266	1 420 266
Ingående ackumulerade avskrivningar	-651 823	-623 968
Årets avskrivningar	-27 855	-27 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-679 678	-651 823
Utgående planenligt värde	<u>740 588</u>	<u>768 443</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	448 552	448 552
Utgående planenligt värde	448 552	448 552
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>1 189 140</u></b>	<b><u>1 216 995</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 292 000	9 292 000
Taxeringsvärde mark	4 130 000	4 130 000
	<u>13 422 000</u>	<u>13 422 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 330 000	13 330 000
Lokaler	92 000	92 000
	<u>13 422 000</u>	<u>13 422 000</u>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

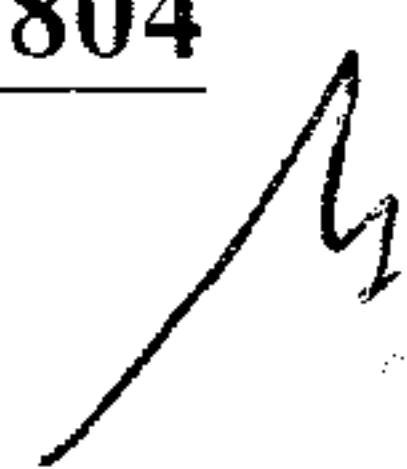
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 250	89 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 250	89 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 872	-42 700
Årets avskrivningar	-5 172	-5 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 044	-47 872
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>36 206</u></b>	<b><u>41 378</u></b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	62 500	0
- Inköp projektering rotrenovering	4 938 443	62 500
Utgående anskaffningsvärden	5 000 943	62 500
Redovisat värde	<u>5 000 943</u>	<u>62 500</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	22 856	22 804
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>22 856</u></b>	<b><u>22 804</u></b>



**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,15	90 dagar	472 500
Stadshypotek	1,85	2023-07-30	4 978 750
Summa:			5 451 250
Avgår kortfristig del			-95 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 356 250
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 976 250

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	8 977 500	677 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 977 500</b>	<b>677 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
<i>Övriga eventalförpliktelser</i>		
Inga eventalförpliktelser finns.	0	0

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna sociala avgifter	15 710	17 172
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>15 710</u></b>	<b><u>17 172</u></b>

Mariefred 2019-02-11

  
Stefan Hellgren



Inger Holmgren



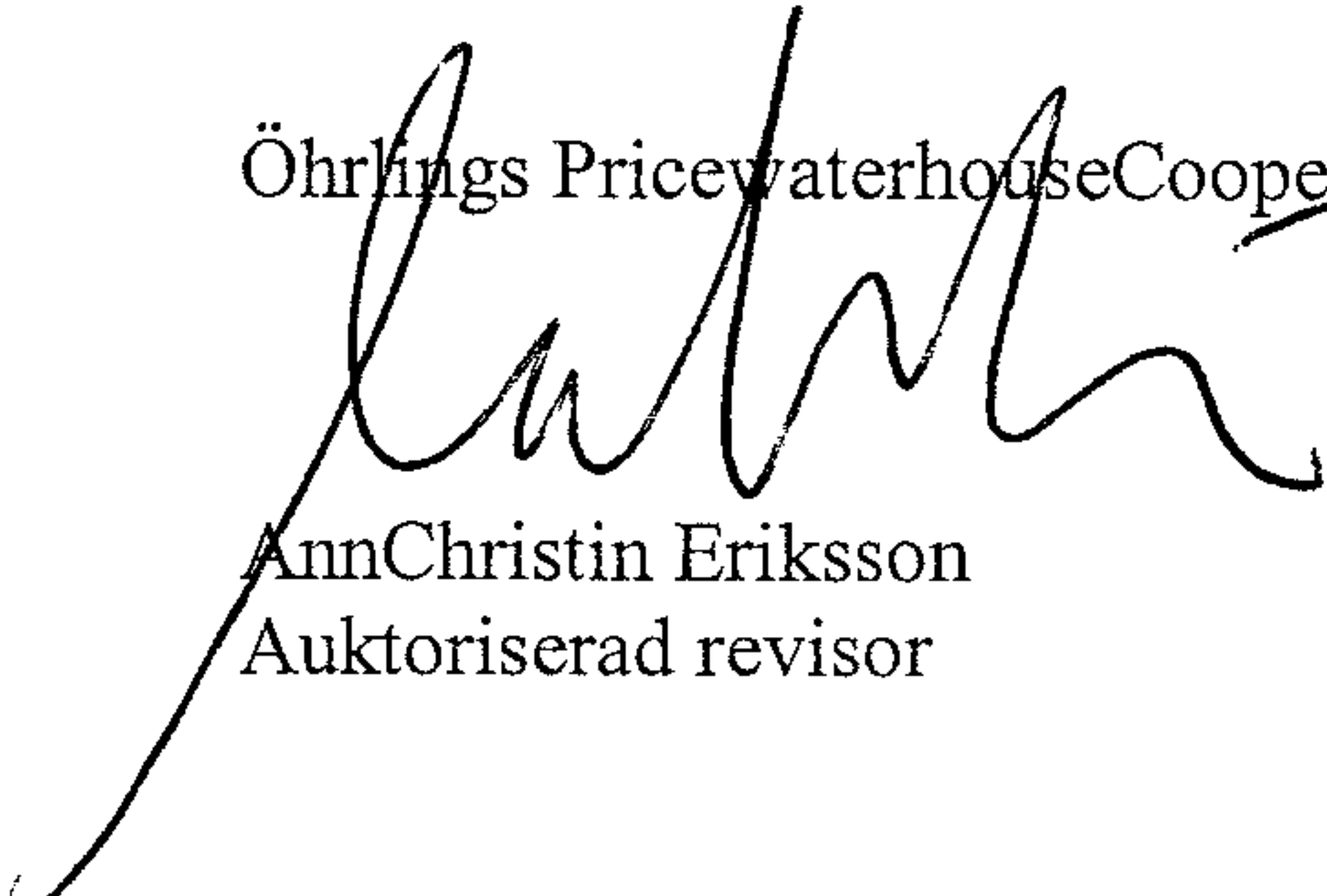
Bo Nylén  
Ordförande



Åke Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-18.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gripen i Mariefred, org.nr 719500-0026

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gripen i Mariefred för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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 på fel.

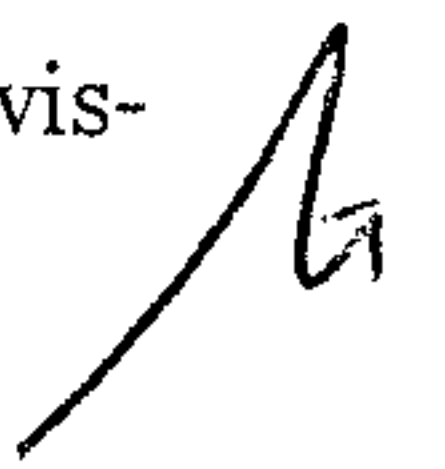
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.





- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gripen i Mariefred för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

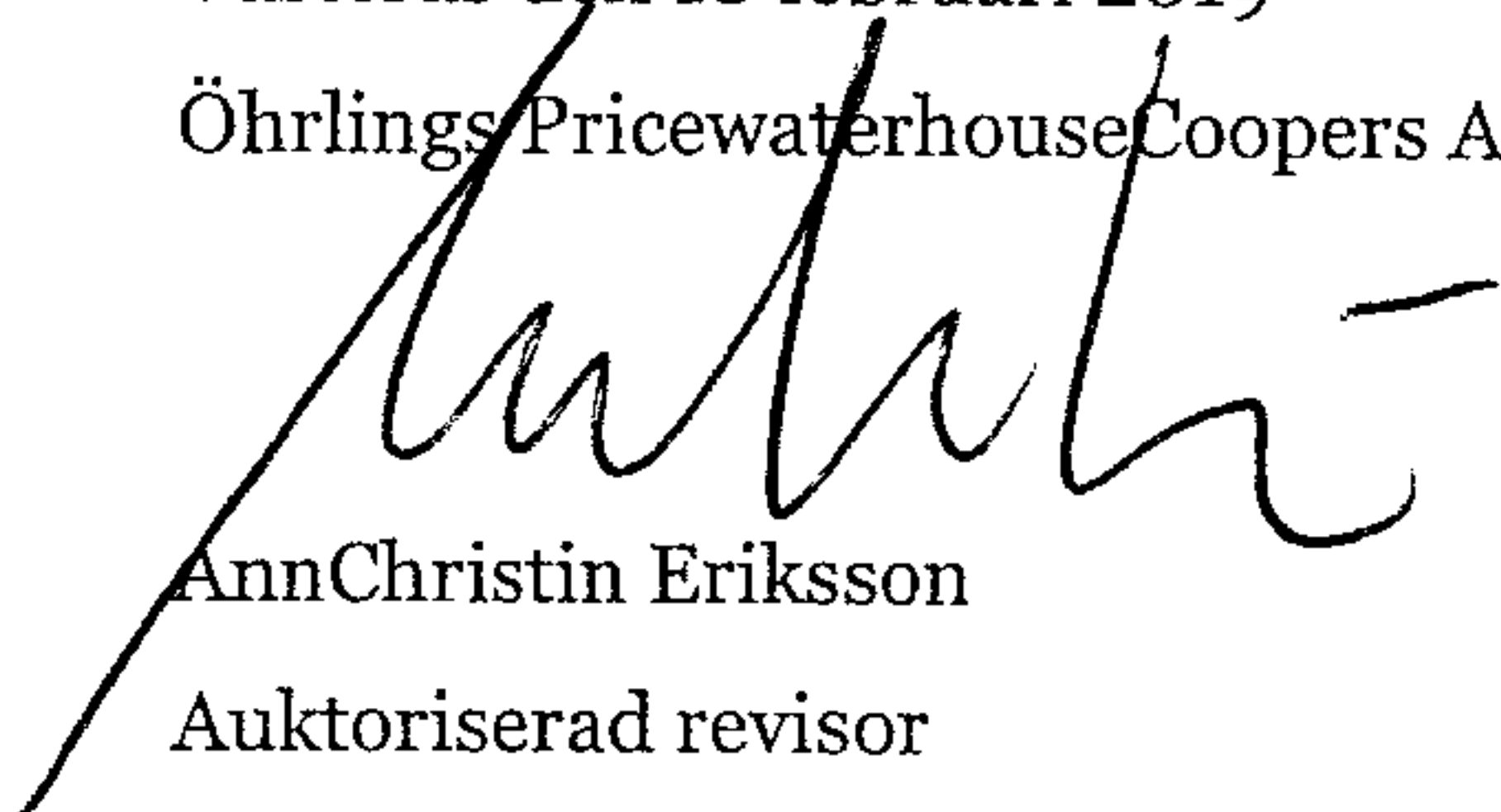
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst



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.

Västerås den 18 februari 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor



Brf. Gripen i Mariefred

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2018

2018 års verksamhet har helt dominerats av det s.k. "Stambytesprojektet".

Med MBF som föreningens förvaltare och Ted van Heesch som ordförande från 2015, uppdagades efter flera stora vattenskador, den tvingande nödvändigheten av utbyte av samtliga vatten och avloppsrör i de 60 år gamla husen. Ett avtal med erbjudanden och kostnader, uppdelat i två delar, skrevs och upphandling påbörjades under 2016 med Mats Ljungberg som projektledare.

Utan finansiell avsättning varken 2016 eller 2017 till denna kostsamma renovering, stod föreningen först på hösten 2017 med endast en anbudsgivare kvar, villig att åta sig projektet.

Ted van Heesch hade då den 12/6-2017 hastigt avslutat sitt ordförandeskap samt medlemskap i föreningen och Bo Nylén tog över i egenskap av vice ordförande.

Med MBF och Lundby Bygg AB, reviderades projektets omfattning för planerad byggstart efter påsk 2018. Stora påtalade brister i informativa, tekniska samt ekonomiska förberedelser, orsakade dock en uppskjuten byggstart till efter semestertiden, 6 aug. 2018.

Föreningsstyrelsen hade då beslutat säga upp det treåriga förvaltningsavtalet med MBF, skriftligen den 5/6-2018 – bekräftat i mail den 13/6-2018, med önskan om motivering – avsänd skriftligen den 6/8-2018. Förutom oförsvarligt höga förvaltningskostnader för Brf. Gripens lilla förening, kritiseras här stambytesavtalets brister och försåtliga tolkningar av "erbjudanden", resulterande i kraftig efterdebitering med tillägg för "utebliven vinst".

Efter föreningens egen upphandling av banklån i HB Mariefred/Strängnäs till "Stambytesprojektet", inkl. renovering av våtrum och därtill nödvändiga elarbeten, (ej rotavdragsberättigat) har föreningsstyrelsen i brev den 6/8-2018 även av sagt sig MBF:s byggleddning, som istället övertagits av i styrelsen kunnigt folk.

Bristande primärbesiktning i upphandlingsskedet uppdagar nu 3 nödvändiga kostsamma tilläggsarbeten till projektet. Efter fyra stopp med akutrensning i avloppsrören under husen, har offert infördrats för relining av dessa rör, för åtgärd under 2019. De två takavvattningsrören, genom lägenheterna, visar akut behov av utbyte. Värmeledningarna har allvarliga brister i regleringen, varvid en första åtgärd nödgats vidtas med utbyte av 4+4 reglerventiler på huvudfördelningsrören i källarna i båda husen. Senare kontroll, inreglering samt byte av termostatventiler i lägenheterna anses också nödvändig. Arbetena omfattas av Lundby Bygg:s entreprenadförsäkring inom garantitiden.

Under byggtiden har föreningen ställt nödvändiga lokalutrymmen till entreprenörers disposition.

Föreningens kontrakterade städfirma, Sund Städ i Mariefred har, p.g.a. byggprojektet efter resultatanalys fått "Time Out" tills vidare.

Övriga kontrakterade firmor för trädgårdsskötsel, snöröjning och sandning, löper som tidigare.

Med hot om vite från Boverket, måste en ny OVK-besiktning nu göras efter 10 år. Styrelsen har haft kontakt med nytillträdde sotarmästaren för Strängnäs kommun, för nödvändig kontroll och rensning av ventilationskanaler.

Styrelsen har under året upphandlat och avtalat med Hast Ekonomikonsult AB i Mariefred, om ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2019 samt där genomgått kurs i Dataskyddsförordningen, GDPR. Nödvändiga bank- och adressändringar är härvid gjorda.

Föreningen har under året låtit renovera fastighetens staket på frivillig basis inom styrelsen.

Av sommarens arbete med trädfällningen enl. avtal på grannfastigheten återstår två träd, men fortlöpande kontakter med fastighetsägaren pågår om slutförande.