



Årsredovisning 2019



Brf Grindstugeparken

Org nr 769629-8574

fastum

www.fastum.se | 90 220

5

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.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grindstugeparken, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 24 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tollare 1:426 i Nacka kommun.

Föreningens byggnader består av tre flerfamiljshus med 80 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 559 kvm.

Föreningen har 71 garageplatser och sju MC-platser för uthyrning med separata hyreskontrakt.

Föreningen har en gemensamhetslokal/gästlägenhet som medlemmarna kan hyra.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
21 st	4 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 27 oktober 2017.

Garantitiden är fem år men är jämkad enligt överenskommelse och löper fram till den 30 augusti 2022.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Föreningen avtal med Sjödalens Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel.

Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2020.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A', 'J', 'AB', and 'SS'.

Väsentliga servitut

Boende i Brf Grindstugeparken har rätt att passera fastigheten Tollare 1:428 (Brf Tollare Torg) för att ta sig in i det gemensamma garaget.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende garage med 143 platser, portar och belysning samt GA2 avseende områdesnät med fiber. Deltagande fastigheter i GA1 är Tollare 1:426 (Brf Grindstugeparken) och Tollare 1:428 (Brf Tollare Torg). Deltagande i GA2 är samtliga anslutna fastigheter i Tollare området. Förvaltning för GA1 ska ske genom delägarförvaltning och GA2 genom samfällighetsförening. Fn förvaltar Bonava Exploatering GA2.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter Jonna Edman
 Anderas Lundgren
 Robert Bogårdh
 Samuel Silverdahl

Suppleanter Anderas Karlsson
 Göran Åkerberg
 Freja Engström
 Marco Cronwall

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

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:
Sammankallande Lilianne Harrysson

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 80 000 kr exkl sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2019 till ordinarie stämma 2020. 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/kvm bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2017) finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 18 oktober 2016.



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.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 159 580 tkr, varav byggnadsvärde är 115 580 tkr och markvärde är 44 000 tkr. Värdeåret är 2017.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Under året har föreningen amorterat 262 500 kr, extra amortering 1 500 000kr.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	136	130
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	30	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-33	-11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	133	136

Under året har 20 (10) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 429	4 912	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 354	-754	0
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 047	1 647	0
Soliditet, %	78	78	78
Årsavgifter/kvm, kr	613	613	613
Fastighetslån/kvm, kr	13 112	13 444	0

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 avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Handwritten initials and a checkmark: JE, AL, RB, SB, and a checkmark.

Fastighetslån/kvm;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 052 249	81 457 751	30 197	0	-753 715	270 786 482
Disposition av föregående års resultat			166 770	-920 485	753 715	0
Årets resultat					-1 353 779	-1 353 779
Belopp vid årets utgång	190 052 249	81 457 751	196 967	-920 485	-1 353 779	269 432 703

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-920 485
årets förlust	-1 353 779
	-2 274 264

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	166 770
	-2 441 034
	-2 274 264

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

AA
SS

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 429 089	4 911 722
Summa rörelseintäkter		4 429 089	4 911 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 267 285	-2 198 544
Övriga externa kostnader	4	-221 202	-221 170
Personalkostnader	5	-195 815	-151 405
Avskrivningar		-2 400 600	-2 400 600
Summa rörelsekostnader		-5 084 902	-4 971 719
Rörelseresultat		-655 813	-59 997
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697 967	-693 718
Summa finansiella poster		-697 967	-693 718
Resultat efter finansiella poster		-1 353 779	-753 715
Årets resultat		-1 353 779	-753 715

5
B
JE RB SS

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	341 658 800	344 059 400
Summa materiella anläggningstillgångar		341 658 800	344 059 400
Summa anläggningstillgångar		341 658 800	344 059 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 645 172	2 396 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	174 761	310 705
Summa kortfristiga fordringar		2 819 933	2 707 445
Summa omsättningstillgångar		2 819 933	2 707 445
SUMMA TILLGÅNGAR		344 478 733	346 766 845

5
A
je AB
SS

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		271 510 000	271 510 000
Fond för yttre underhåll		196 967	30 197
Summa bundet eget kapital		271 706 967	271 540 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-920 485	0
Årets resultat		-1 353 779	-753 715
Summa fritt eget kapital		-2 274 264	-753 715
Summa eget kapital		269 432 703	270 786 482
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	72 537 500	74 387 500
Summa långfristiga skulder		72 537 500	74 387 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	350 000	350 000
Leverantörsskulder		1 625 585	61 788
Skulder till entreprenör		0	32 253
Skatteskulder		94 320	48 520
Övriga skulder	10	59 449	27 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	379 176	1 073 145
Summa kortfristiga skulder		2 508 530	1 592 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		344 478 733	346 766 845

S
JE
AL
es
SS

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 353 779	-753 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 400 600	2 400 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 046 821	1 646 885
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-388 110	392 035
Förändring av kortfristiga fordringar		396 813	-215 070
Förändring av leverantörsskulder		1 563 797	-11 825
Förändring av kortfristiga skulder		-569 409	301 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 049 912	2 113 345
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-7 460 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-7 460 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	7 690 000
Förändring av långfristiga skulder		-1 850 000	-466 283
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 850 000	7 223 717
Årets kassaflöde		199 912	1 877 062
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 396 740	519 678
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7	2 596 652	2 396 740

SJE
A
RB
S

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 kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 408 000	3 407 667
P-plats och garage	740 233	852 000
Vattenintäkter	71 950	139 261
Elintäkter	154 360	292 229
Övernattnings-/gästlägenhet	31 660	7 200
Avgift andrahandsupplåtelse	17 121	12 580
Övriga intäkter	5 766	200 785
	4 429 090	4 911 722

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	306 372	298 056
Trädgårdsskötsel	128 684	114 215
Städkostnader	10 500	2 936
Snöröjning/sandning	92 850	161 005
Hisskostnader	29 160	36 349
Trivselåtgärder	2 885	0
Gemensamhetsanläggning	127 116	240 093
Reparationer	21 243	14 248
Hissreparationer	2 899	10 274
Planerat underhåll	0	12 557
Fastighetsel och hushållsel	419 095	371 488
Uppvärmning och varmvatten	404 069	426 532
Vatten och avlopp	248 168	219 984
Avfallshantering	249 483	187 063
Försäkringskostnader	46 220	43 983
Bredband	98 384	4 662

S JE
A
AZ RB
SS

Förbrukningsinventarier	75 449	51 179
Förbrukningsmaterial	4 708	3 920
	2 267 285	2 198 544

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	45 800	48 520
Telefoni	0	1 673
Datorkommunikation	4 374	14 137
Porto	5 000	5 000
Föreningsgemensamma kostnader	5 400	0
Revisionsarvode	16 875	25 000
Ekonomisk förvaltning	77 252	77 124
Bankkostnader	2 000	2 000
Juridisk konsultation	25 900	10 150
Medlems-/föreningsavgifter	6 700	0
Bygglovsavgifter	0	17 690
Tryck årsredovisning	3 880	0
Övriga poster	28 021	19 875
	221 202	221 169

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	76 000	59 000
Övriga arvoden	73 000	56 200
Sociala avgifter	46 815	36 205
	195 815	151 405

S JE
A M
L KB
SS

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	240 060 000	0
Omklassificeringar	0	240 060 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	240 060 000	240 060 000
Ingående avskrivningar	-2 400 600	0
Årets avskrivningar	-2 400 600	-2 400 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 801 200	-2 400 600
Ingående redovisat värde mark	106 400 000	106 400 000
Utgående redovisat värde mark	106 400 000	106 400 000
Utgående redovisat värde	341 658 800	344 059 400
Taxeringsvärden byggnader	115 580 000	93 852 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	30 000 000
	159 580 000	123 852 000
Taxeringsvärde uppdelat på bostäder	155 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde uppdelat på lokaler	4 580 000	4 852 000
	159 580 000	123 852 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	48 520	0
Avräkningskonto förvaltare	2 596 652	2 396 740
	2 645 172	2 396 740

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	21 906	21 063
Fastighetsförsäkring	16 039	14 142
Övriga förutbetalda kostnader	6 830	6 700
Upplupna vattenintäkter	85 212	85 903
Upplupna elintäkter	44 774	182 897
	174 761	310 705

S JE
A A
RB
SS

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,65	2020-07-09	14 825 000	14 925 000
Stadshypotek	0,95	2020-12-30	29 562 500	30 000 000
Stadshypotek	0,748	2020-12-30	28 500 000	29 812 500
-Kortfristig del av lån			-350 000	-350 000
			72 537 500	74 387 500

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatt på arvoden	27 450	13 200
Avräkning sociala avgifter	28 749	13 824
Utgående moms, oreducerad	3 250	133
	59 449	27 157

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	69 616	126 605
Styrelsearvoden	23 200	23 200
Sociala avgifter	7 300	7 300
Revision	20 000	21 375
Fastighetsel och hushållsel	45 144	36 810
Uppvärmning och varmvatten	50 840	54 908
Avfallskostnader	9 262	16 610
Vatten- och avlopp	0	201 030
Gemensamhetsanläggning	38 725	181 593
Fastighetsjour, vinterväghållning	0	15 604
Förutbetalda avgifter och hyror	115 089	388 110
	379 176	1 073 145

S
JC
A
AB
SS

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	75 000 000	75 000 000

Nacka den 1/4 2020



Samuel Silverdahl
Ordförande



Robert Bogårdh



Andreas Lundgren



Jonna Edman



Anderas Karlsson
Supleant som ersätter ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2020
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grindstugeparken, org.nr 769629–8574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindstugeparken 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 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 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 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 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 revisionssed 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 Grindstugeparken för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 2 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor