



HSB – där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
för  
**HSB Brf Gripen i Eskilstuna**

718000-2607

Räkenskapsåret  
2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för HSB Brf Gripen i Eskilstuna 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. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 8 juli 2019.

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 22 maj 2019. På stämman deltog 27 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Teresa Laurén	Ordförande	vald t o m 2020
Peter Larsson	Ledamot	vald t o m 2020
Anita Råberg	Ledamot	vald t o m 2020
Lena Larsson	Ledamot	vald t o m 2021
Ann Höglund	Sekreterare	vald t o m 2021
Tarja Jokela	Ledamot	vald t o m 2021
Eva Mård	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit Lena Larsson, Teresa Laurén, Anita Råberg och Tarja Jokela, två i förening. Firman tecknas även av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har under året varit en av BoRevision i Sverige AB utsedd revisor.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Lena Larsson och Teresa Laurén som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma med Anita Råberg och Tarja Jokela som suppleanter.

### Valberedning

Valberedningen har varit vakant.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Gripen 1 och Grisslan 1 i Eskilstuna kommun med adress Vadmansgatan 3,5,8,10 samt Gredbergsgatan 10 och 12 som båda innehas med tomträtt. Löptiden på gällande tomträttsavtal för Gripen 1 är fram till år 2022-09-30 och för Grisslan 1 sträcker sig löptiden fram till år 2023-09-30. Husen färdigställdes år 1952-1954 och innehåller 130 bostäder om 7 377 m<sup>2</sup>, 5 lokaler om 636 m<sup>2</sup>, 29 garage och 70 bilparkeringsplatser.

Samtliga p-platser administreras av vicevärden.

### Lägenhetsfördelning:

21 st.	1 rum och kök
77 st.	2 rum och kök
32 st.	3 rum och kök

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

Fasadmålning	1986
Balkongrenovering	1995
Stambyte	2000
Renovering badrum	2000
Renovering kök	2000
Bredbandsinstallation	2003
Sopsorteringshus	2006
Fönsterbyte	2008
Lägenhetsdörrar	2008
Garageportar	2008
Takrenovering	2009
Målning trapphus	2010
Byte värmeväxlare	2012
Taksäkerhet	2013
Entrédörrar m. kodlås	2013
Omdragning dag- och spillvattenledningar	2014
Nya tvättmaskiner	2014
Nya elcentraler, stigare och mätartavlor	2015
Utbyte av balkonger	2016/2017
Asfaltering parkering	2017
Lekplats och planteringar på innergård	2018

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Frontab	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-tv
Eskilstuna kommun	Tomträttsavgäld
Eskilstuna Energi & Miljö	El, fjärrvärme, vatten och renhållning

Lena Larsson har varit vicevärd.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-04 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

#### **Underhåll och investeringar**

Större underhållsåtgärder som utförts under året är termostatbyte och injustering av radiatorer. Ny energideklaration har gjorts. Radonmätning genomförd i fastigheterna.

Föreningens underhållsplan löpte ut 2019. Ny underhållsplan är beställd och upprättades under 2019. Planen kommer ligga till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder under 2020 är radonsanering, genomlysning och eventuellt åtgärdande av fastigheternas elnät. Samtliga tak ska rengöras och behandlas mot mossor och växter samt byte av trasiga takpannor.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 146 varav 130 röstberättigade.

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

#### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast 2015-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder 2019 uppgår till 692 kr/m<sup>2</sup>. Avgifterna för lägenheter med balkonger höjdes med 450 kronor per månad 2017-02-01. Med anledning av detta fick samtliga lägenheter nya andelstal från samma datum.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	5 105	5 105	5 052	4 457	4 457
Årets resultat, tkr	195	908	537	369	-220
Balansomslutning, tkr	33 010	33 522	33 427	29 268	19 115
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	692	692	685	604	604
Driftskostnad, kr/kvm	367	370	399	389	350
Ränta, kr/kvm	40	44	51	42	44
Lån, kr/kvm	3 147	3 217	3 281	2 867	1 664
Fond för yttre underhåll, tkr	2 335	2 365	1 883	1 417	1 835
Soliditet (%)	20	19	16	17	24

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.

## Förändring av eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 810	2 364 944	2 934 840	908 000	6 418 594
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			908 000	-908 000	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		751 800	-751 800		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-781 997	781 997		0
Årets resultat				194 807	194 807
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>210 810</b>	<b>2 334 747</b>	<b>3 873 037</b>	<b>194 807</b>	<b>6 613 401</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 873 036
Årets resultat	<u>194 807</u>
	<b>4 067 843</b>

## Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 067 843</u>
	<b>4 067 843</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 420 061	5 428 779
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 420 061</b>	<b>5 428 779</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 937 758	-2 963 867
Övriga externa kostnader	4	-302 958	-270 087
Underhåll enligt plan	5	-752 706	-29 291
Personalkostnader och arvoden	6	-141 374	-151 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-777 660	-757 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 912 456</b>	<b>-4 172 712</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>507 605</b>	<b>1 256 067</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 435	7 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 233	-355 161
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-312 798</b>	<b>-348 067</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>194 807</b>	<b>908 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>194 807</b>	<b>908 000</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 783 271	30 556 769
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 162	8 324
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 787 433</b>	<b>30 565 093</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 787 933</b>	<b>30 565 593</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 839	0
Övriga fordringar		40	24
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 014 776	2 767 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	197 835	184 897
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 218 490</b>	<b>2 952 624</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 300	3 300
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 300</b>	<b>3 300</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 221 790</b>	<b>2 955 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 009 723</b>	<b>33 521 518</b>

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser		210 810	210 810
Fond för yttre underhåll		2 334 747	2 364 944
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 545 557</b>	<b>2 575 754</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		3 873 036	2 934 839
Årets resultat		194 807	908 000
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 067 843</b>	<b>3 842 839</b>

#### **Summa eget kapital**

**6 613 400**      **6 418 593**

#### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	12, 13	18 114 330	19 303 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 114 330</b>	<b>19 303 600</b>

#### **Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	7 102 520	6 477 770
Leverantörsskulder		217 461	250 843
Aktuella skatteskulder		36 190	6 676
Övriga skulder	15	308 655	321 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	617 167	742 679
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 281 993</b>	<b>7 799 324</b>

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

**33 009 723**      **33 521 518**



## 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 54 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,81 %.

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. Föreningen har inget skattemässigt underskott.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	5 105 004	5 105 004
Avgiftsbortfall	-7 962	0
Hyor	293 727	293 303
Hyresbortfall	-6 231	-6 306
Övriga intäkter	35 524	36 778
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 420 062</b>	<b>5 428 779</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	2 565
Löpande underhåll	76 647	112 774
Elavgifter	86 046	76 856
Uppvärmningsavgifter	991 534	1 047 282
Vatten och avlopp	312 202	296 405
Sophämtning	227 830	219 311
Försäkringar	76 636	74 404
Tomrättsavgäld	262 580	262 580
Kabel-TV/bredband	125 446	122 772
Fastighetsskötsel	586 074	577 567
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	195 030	157 530
Övriga kostnader	10 033	24 034
Kundbonus	-12 300	-10 213
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 937 758</b>	<b>2 963 867</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	8 922	11 182
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	191 176	184 544
Övriga förvaltningskostnader	6 938	0
Konsultarvoden	23 750	3 125
Bankkostnader	580	570
Medlemsavgift HSB	36 500	36 500
Möteskostnader	8 504	6 575
Fritidsverksamhet	744	0
Överlåtelseavgift	10 388	12 461
Pantförskrivningsavgift	10 695	9 498
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Kontorsmaterial och trycksaker	2 667	600
Mobiltelefon	465	0
Inkassokostnader	1 179	4 581
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>302 958</b>	<b>270 086</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	752 706	29 291
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>752 706</b>	<b>29 291</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	56 899	57 582
Arvode vicevärd	44 520	44 520
Övriga arvoden	1 750	8 050
Sociala avgifter	30 515	31 787
Övriga personalkostnader	7 690	10 036
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>141 374</b>	<b>151 975</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1953.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 631 282	41 093 474
Årets investeringar	0	537 808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 631 282</b>	<b>41 631 282</b>
Ingående avskrivningar	-11 074 513	-10 321 183
Årets avskrivningar	-773 498	-753 330
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 848 011</b>	<b>-11 074 513</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 783 271</b>	<b>30 556 769</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	613 000	644 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 400 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	989 000	769 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>65 002 000</b>	<b>49 213 000</b>

Fastighetsbeteckning: Gripen 1, Grisslan 1

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 785	54 785
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 785</b>	<b>54 785</b>
Ingående avskrivningar	-46 461	-42 299
Årets avskrivningar	-4 162	-4 162
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 623</b>	<b>-46 461</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 162</b>	<b>8 324</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 835	184 897
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>197 835</b>	<b>184 897</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	3 300	3 300
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 300</b>	<b>3 300</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,12	2021-04-30	985 150	1 005 890
Nordea	1,20	2021-05-14	997 500	1 027 500
Sparbanken Rekarne	1,115	3 månader	1 402 000	1 418 000
Nordea	0,85	2024-08-21	1 781 250	1 830 000
Stadshypotek	1,40	2022-01-30	2 646 000	2 702 000
Stadshypotek	1,49	2023-06-30	2 646 000	2 702 000
Stadshypotek	1,12	2021-04-30	2 744 450	2 802 230
Nordea	1,00	2023-06-21	2 730 000	2 811 250
Stadshypotek	1,09	2021-09-01	4 020 500	4 106 500
Stadshypotek	1,02	2020-10-30	5 264 000	5 376 000
			<b>25 216 850</b>	<b>25 781 370</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 538 000	-5 938 250
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-564 520	-539 520
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>18 114 330</b>	<b>19 303 600</b>

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	2 258 080
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	22 394 250

## Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	30 863 455	30 863 455
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 863 455</b>	<b>30 863 455</b>

## Not 14 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)	7 102 520	6 477 770
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>7 102 520</b>	<b>6 477 770</b>

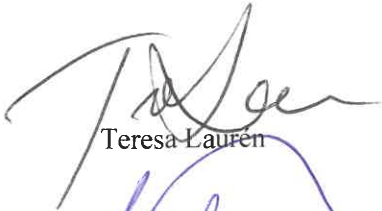
### Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	11 706	12 305
Lagstadgade sociala avgifter	9 631	9 890
Medlemmars reparationsfond/inre fond	287 319	299 162
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>308 656</b>	<b>321 357</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	299 162	324 055
Uttag under året	-11 843	-24 893
<b>Utgående värde</b>	<b>287 319</b>	<b>299 162</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	24 011	32 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 976	302 913
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	325 180	407 292
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>617 167</b>	<b>742 679</b>

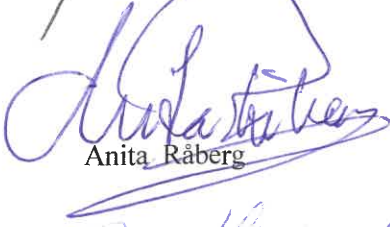
Eskilstuna 2020-04-20



Teresa Lauren



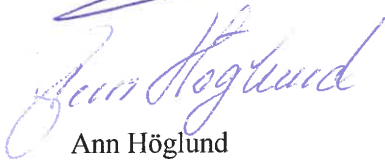
Peter Larsson



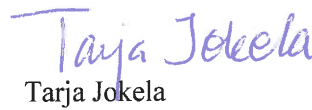
Anita Råberg



Lena Larsson



Ann Höglund



Tarja Jokela



Eva Mård

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gripen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2607

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gripen i Eskilstuna för år 2019.

Enligt min 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.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gripen i Eskilstuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska även en föreningsvald revisor utses, detta bör beaktas på kommande föreningsstämma.

Eskilstuna den 5/5 2020

Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor