



# ÅRSREDOVISNING

2019-09-01—2020-08-31

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING

GRÄVLINGEN I KRISTINEHAMN



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Grävlingen i Kristinehamn  
Årsredovisning 2019-09-01 - 2020-08-31



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
277 kr/kvm



**ENERGIKOSTNAD**  
220 kr/kvm



**SKULDSÄTTNING**  
4051 kr/kvm



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
5%



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSVIGT**  
841 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grävlingen med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (K2).

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen äger och förvaltar Grävlingen 7  
Byggnadsår 1944, Vårdeår 1944.

Adress: Djurgårdsvägen 1 A-C Djurgårdsvägen 3 D-F

		Antal	Ytor m <sup>2</sup>
Lägenheter, bostadsrätt	1 RoK	17	722,6
	2 RoK	8	405,4
	3 RoK	3	205,5
	<u>4 RoK</u>	<u>4</u>	<u>369,9</u>
	Totalt	32	1703,4
Lokaler		1	20
Parkeringsplatser med el		12	
Parkeringsplatser utan el		13	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2020-10-19.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 december 2019. I stämman deltog 10 personer, därav 7 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Mats Larsson	ordförande
Inga-Märta Vestman	vice ordförande
Kristina Karlsson	sekreterare
Inger Lundberg	ledamot
Susanna Sterner	ledamot
Linnea Åkesson	ledamot
Emelie Landmark	ledamot
Lennart Persson	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Karlsson, Emelie Landmark och Inger Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 3 (9) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Mats Larsson, Inga-Märta Vestman, Linnea Åkesson och Kristina Karlsson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Kristinehamn.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel. Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Jan Mattsson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Mats Larsson med Kristina Karlsson som suppleant.

Valberedning har varit Natalie Karlsson.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	2000
Fönsterbyte	1999
Tilläggsisolering och putsning av fasader	2012
Omläggning av tak	2012
Byte av elledningar	2017
Byte lägenhetsdörrar	2020



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga lägenhetsdörrar har bytts ut under våren.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 9 maj 2019.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad i september 2020.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 20 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 841 (841) kr/m<sup>2</sup>.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 37 (36) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 10 (5) lägenhetsöverlåtelse skett.

## FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning	1 529	1 483	1 496	1 414
Rörelseresultat	-87	300	-883	-241
Resultat efter finansiella poster	-201	-36	-1033	-396
Balansomslutning	5 888	6 277	6 586	7 973
Avgifts- och hyresbortfall, %	0	3	0,5	0,7
Soliditet %	Negativt	Negativt	Negativt	Negativt

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	31 250	110 550	-1 240 073	-36 298
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			-36 298	36 298
Reservering till UH-fond		109 000	-109 000	
Ianspråktagande av UH-fond		-219 550	219 550	
Årets resultat				-200 503
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>31 250</b>	<b>0</b>	<b>-1 165 821</b>	<b>-200 503</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 276 371
Årets resultat	-200 503
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-109 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande maxuttag	<u>219 550</u>
Till stämmans förfogande	-1 366 324

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-1 366 324</u>
Summa	-1 366 324

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.





<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
		<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 529 156	1 483 492
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 529 156</b>	<b>1 483 492</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 311 231	-891 221
Övriga externa kostnader	Not 4	-136 574	-116 926
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-19 852	-26 789
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-148 478	-148 478
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 616 136</b>	<b>-1 183 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-86 980</b>	<b>300 079</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-113 523	-336 578
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 523</b>	<b>-336 376</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-200 503</b>	<b>-36 298</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-200 503</b>	<b>-36 298</b>



## Balansräkning

2020-08-31

2019-08-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	<u>4 976 919</u>	<u>5 125 397</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 976 919</b>	<b>5 125 397</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**4 977 419**

**5 125 897**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 078	0
Övriga fordringar	Not 10	27 178	177 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>42 033</u>	<u>38 736</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>72 289</b>	<b>215 988</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank	Not 12	<u>838 140</u>	<u>934 916</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>838 140</b>	<b>934 916</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**910 429**

**1 150 905**

#### **Summa tillgångar**

**5 887 848**

**6 276 802**





Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	31 250	31 250
Fond för yttre underhåll	0	110 550
<b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>	<b>31 250</b>	<b>141 800</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-1 165 821	-1 240 074
Årets resultat	-200 503	-36 298
<b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>	<b>-1 366 324</b>	<b>-1 276 371</b>

### **Summa eget kapital**

**-1 335 074**      **-1 134 571**

## Skulder

### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 775 000	0
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>		<b>6 775 000</b>	<b>0</b>

### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	205 000	7 168 750
Leverantörsskulder		39 538	44 654
Skatteskulder		862	862
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	20 239	20 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	182 283	176 791
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>		<b>447 922</b>	<b>7 411 373</b>

### **Summa skulder**

**7 222 922**      **7 411 373**

### **Summa eget kapital och skulder**

**5 887 848**      **6 276 802**



## **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 110 år.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
		<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 431 948	1 431 948
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-41 868
	Hysesintäkt garage och bilplatser	32 800	32 466
	Hysesintäkt övrigt	0	317
	Årsavgift el	50 692	53 117
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 443	6 195
	Övriga fakturerade kostnader	200	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 073	1 317
		<b>1 529 156</b>	<b>1 483 492</b>



<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>
	Reparationer	-14 337	-28 078
	El	-65 080	-87 514
	Uppvärmning	-234 253	-249 153
	Vatten	-80 251	-81 708
	Renhållning	-40 461	-42 767
	Bevakningskostnader	-19 377	-13 793
	TV, bredband, IP-telefoni	-63 394	-62 822
	Obligatoriska besiktningar	-9 945	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-187 035	-247 104
	Försäkringar	-19 091	-21 190
	Fastighetsskatt	-23 148	-23 148
	Periodiskt underhåll	-528 650	-21 450
	Övriga driftskostnader	-26 209	-12 494
		<b>-1 311 231</b>	<b>-891 221</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll bostäder	-528 650	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-17 550
	Underhåll installationer	0	-3 900
		<b>-528 650</b>	<b>-21 450</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 638	-8 913
	Förvaltningskostnader	-98 332	-91 871
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 117	-7 341
	Kontorsutrustning och -material	-75	-873
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-67	-266
	Medlemsavgifter HSB	-12 800	-13 867
	Stämma och styrelse	-2 545	-2 114
	Kundförluster m m	0	8 319
		<b>-136 574</b>	<b>-116 926</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-15 300	-19 250
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Sociala avgifter	-4 552	-5 539
		<b>-19 852</b>	<b>-26 789</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-148 478	-148 478
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-148 478</b>	<b>-148 478</b>



<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknade resultatposter</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-112 641	-144 093
	Övriga räntekostnader	-882	-485
	Förlust vid avyttring av lägenhet	0	-192 000
		<b>-113 523</b>	<b>-336 578</b>

<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 511 071	8 511 071
Ingående anskaffningsvärde mark	77 163	77 163
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 588 234</b>	<b>8 588 234</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 462 837	-3 314 359
Årets avskrivningar byggnader	-148 478	-148 478
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 611 315</b>	<b>-3 462 837</b>

**Utgående bokfört värde**

	<b>4 976 919</b>	<b>5 125 397</b>
Bokförda värden byggnader	4 899 756	5 048 234
Bokförda värden mark	77 163	77 163

**Fastighetsbeteckning:** Grävlingen 7

**Värdeår:** 1944

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	5 800 000	1 916 000	7 716 000	7 716 000
	<b>5 800 000</b>	<b>1 916 000</b>	<b>7 716 000</b>	<b>7 716 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i not 13

<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Medlemsandel HSB	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga fordringar</b>		
	Skattekonto	19 252	19 252
	Övriga fordringar	7 926	158 000
		<b>27 178</b>	<b>177 252</b>



<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
	Förutbetald försäkring	12 819	12 681
	Förutbetald kabel-TV och bredband	4 966	5 304
	Förutbetald administration	19 245	4 056
	Förutbetald fastighetsskötsel	0	781
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 003	15 914
		<b>42 033</b>	<b>38 736</b>

<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Nordea	838 140	934 916
		<b>838 140</b>	<b>934 916</b>

### **Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Stadshypotek AB	1,54%	2023-01-30	2 880 750	2 949 750
Stadshypotek AB	1,49%	2022-01-30	2 755 500	2 821 500
Stadshypotek AB	1,49%	2022-01-30	305 000	353 750
Stadshypotek AB	1,49%	2022-06-01	488 750	493 750
Stadshypotek AB	1,49%	2022-06-01	550 000	550 000
			<b>6 980 000</b>	<b>7 168 750</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 775 000	0
Kortfristig del exklusive amorteringar	0	6 963 750
Amorteringar nästa år	205 000	205 000
	<b>6 980 000</b>	<b>7 168 750</b>

Amorteringar inom 2–5 år beräknas uppgå till	800 000	820 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)	5 975 000	6 143 750

#### **Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	7 625 000	7 625 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 625 000</b>	<b>7 625 000</b>



<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
	Medlemmars inre fond	17 132	17 132
	Övriga kortfristiga skulder	3 107	3 184
		<b>20 239</b>	<b>20 316</b>

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna löner och arvoden	19 300	18 350
	Upplupna sociala avgifter	5 810	5 426
	Upplupna räntekostnader	13 742	13 258
	Upplupen revision	9 000	8 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	116 719	110 477
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 712	20 780
		<b>182 283</b>	<b>176 791</b>



Kristinehamn den 23/2-21

Mats Larsson

Inga-Märta Vestman

Kristina Karlsson

Emelie Landmark

Lennart Persson

Linnea Åkesson

Inger Lundberg

Susanna Sterner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31

Jan Mattsson  
Av föreningen vald revisor

Heléne Maijgren  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grävlingen i Kristinehamn, org.nr. 773600-0741

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grävlingen i Kristinehamn för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 augusti 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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. *me ellet*



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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Grävlingen i Kristinehamn för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

#### Anmärkning

Årsredovisningen är inte upprättad inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Örebro den 31 13 2021

  
Heléne Majgren  
BpRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Jan Mattsson  
Av föreningen vald revisor



**HSB – där möjligheterna bor**

HSB Kristinehamn  
Hamnvägen 6, 681 30 Kristinehamn  
Tel 0550-341 00 Fax 0550-831 41  
e-post: [info.kristinehamn@hsb.se](mailto:info.kristinehamn@hsb.se)  
[www.hsb.se/kristinehamn](http://www.hsb.se/kristinehamn)