

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grinden i Kungälv

Org. nr: 716444-1730

får härmed avge
årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01-2018.12.31



KALLELSE FÖRENINGSSTÄMMA

BRF GRINDEN

Datum: 2019-05-16
Tid: 19.00
Plats: Kvartersgården
Bostadsrättsförening: Brf Grinden
Organisationsnummer: 716444-1730

Styrelsens ordförande i Brf Grinden kallar härmed till föreningsstämma.

Ärenden enligt dagordningen

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av ordförande
18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. föreningsstämmans avslutande

=====klipp här =====

SVARSTALONG

Till föreningsstämman i Brf Grinden den 16 maj 2019

kommerpersoner från lägenhetsadress.....

.....
Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas i brevlådan vid Kvartersgården senast den 10 maj 2019.

OMBUDSFULLMAKT

Enligt föreningslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Detta kan utnyttjas om man inte har möjlighet att själv närvara på stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Vem kan vara ombud?

- Valfritt ombud

Ombud får bara företräda **en medlem**

Klipp här



Ombudsfullmakt till Brf Grinden i Kungälv

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2019

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____/____ 2019

Bostadsrättshavare underskrift

Lägenhetsnummer alternativ lägenhetsadress

Namnförtydligande

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Grinden i Kungälv**

Org. nr: 716444-1730

får härmed avge
årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01-2018.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
för
Bostadsrättsföreningen Grinden i Kungälv

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Grinden är ett privatbostadsföretag som enligt inkomstskattelagen (1999:1229) har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Grindslanten 1 och Grindstolpen 1. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 64 st. lägenheter, 1 st. lokal, 8 st. garagelängor samt 4 st. soprum, varav ett är fristående.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälv kommun.

Nybyggnadsår 1988.

Totala lägenhetsytan är 6 223 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Grindslanten 1-40 och Grindstolpen 1-47.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st. 2 r o k

16 st. 3 r o k

20 st. 4 r o k

20 st. 5 r o k

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Avgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret och uppgår i genomsnitt till 626 kr/m² lägenhetsyta exkl. värme & vatten.

Föreningen kommer att ha oförändrade avgifter även för 2019.

Kompletterat vår maskin- och verktygspark.

Föreningen har den 30 oktober haft medlemsmöte med polisen och beslutat att gå med Grannsamvekan. Denna verksamhet har också startats upp.

Lånen har setts över och ett har övergått till Handelsbanken /Stadshypotek

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Vi har utfört OVK besiktning och rensning av ventilationskanaler i samtliga lägenheter, samt linjemarkering/om målning av samtliga parkeringsplatser.

Vidare har vi renoverat och målat väst- och sydvästbelägna väggar/gavlar på samtliga hus Nedre och Övre Slanten inklusive garagelängor. Detta arbete planeras 2019 att fortsätta med Nedre och Övre Stolpen.

Vi har också fällt och gallrat några träd i samråd med berörda medlemmar och servat våra garageportar.

Under året har följande reparationer gjorts:

Bytt ut de varmvattensberedare som har gått sönder.

En försäkringsskada gällande vattenskada i kök.

Avslutat reparationer/återställande av asfaltytor.

Förväntad framtida utveckling:

Vi fortsätter att öka avsättningen till underhållsfonden samtidigt som UH-planen visar på kommande kraftiga kostnadsstegringar. Årsavgiften kan därför komma att behöva justeras framöver.

cl

MEDLEMSINFORMATION

Extra föreningsstämma hölls den 26 april 2018.

Ärendet var att rösta om nya stadgar för Brf. Grinden, beslut 1 av 2.

På stämman deltog 25 medlemmar, varav 21 st. röstberättigade och 1 st. ombud.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018.

På stämman deltog 26 medlemmar varav 21 st. röstberättigade och 1 st. ombud.

Stämman beslutade enhälligt ja till att anta de nya stadgarna, beslut 2 av 2.

Därmed har bostadsrättsföreningen antagit nya stadgar under året.

Föreningen hade vid årets början 102 medlemmar och vid årets slut 103 medlemmar.

Under året 6 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ordförande	Ann Linmyr
Vice Ordförande	Ulf Lysmark
Ledamot/Sekreterare	Theres Andréasson, avgick augusti 18
Ledamot/Sekreterare	Ewa von Feilitzen, sekr fr.o.m. augusti
Kassör	Niklas Thorén
Suppleant/Gårdsfogde	Leif Andersson
Suppleant/Gårdsfogde	Arne Hedin
Gårdsfogde	Lasse Hilmerzon
Gårdsfogde	Jim Wandebj

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Ann Linmyr, Ewa von Feilitzen, Niklas Thorén, Leif Andersson, Arne Hedin, Lasse Hilmerzon, Jim Wandebj.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden inkl. konstituerande möte samt budgetmöte.

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie styrelsemedlemmar, två i förening.

Revisorer har varit Borevision AB.

Valberedningen har under 2018 varit Christina Johansson (sammankallande), Christer Carlander och Christer Claesson, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 293	4 130	4 118	3 735	4 067
Rörelseresultat	1 537	1 980	1 233	1 532	1 772
Resultat efter finansiella poster	1 299	1 865	944	-1 341	372
Balansomslutning	41 297	40 961	39 878	39 921	40 183
Årsavgift, kr/m ² , exkl. värme & vatten	626	626	626	626	626
Underhållsfond	5 129	2 953	2 017	1 366	1 007
Soliditet i %	27,0	24,1	20,0	17,6	20,9

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av 2017 års resultat enl. stämmans beslut 2018	*Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 675 000	0	0	2 675 000
Underhållsfond	2 952 761	1 861 427	315 056	5 129 244
Summa bundet eget kapital	5 627 761	1 861 427	315 056	7 804 244
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 361 824	3 157	-315 056	2 049 926
Årets resultat	1 864 584	-1 864 584	1 298 925	1 298 925
Summa ansamlad vinst	4 226 409	-1 861 427	983 869	3 348 850
Summa eget kapital	9 854 170	0	1 298 925	11 153 094

***Förändring under året**

Under året har avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen gjorts med 880 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 564 944 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det en disposition till underhållsfonden med 315 056 kr.

cd

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättning till och disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 049 926
Årets resultat	<u>1 298 925</u>
	3 348 850

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till underhållsfond	1 200 000
Att till balanserat resultat föra	<u>2 148 850</u>
	3 348 850

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Brf Grinden i Kungälv

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 293 341	4 129 853
Övriga rörelseintäkter	Not 2	25 122	47 200
Summa rörelseintäkter		4 318 463	4 177 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-965 257	-875 696
Underhållskostnader	Not 4	-564 944	-88 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-513 111	-475 387
Personalkostnader	Not 6	-251 831	-253 713
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-486 343	-503 415
Summa rörelsekostnader		-2 781 486	-2 196 785
Rörelseresultat		1 536 977	1 980 268
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 888	9 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-249 940	-125 424
Summa finansiella poster		-238 052	-115 683
Årets resultat		1 298 925	1 864 584

cd

Brf Grinden i Kungälv

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	36 188 764	36 671 764
Inventarier	Not 12	3 342	6 685
		<u>36 192 106</u>	<u>36 678 449</u>
Summa anläggningstillgångar		36 192 106	36 678 449
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	1 138	7 445
Övriga fordringar	Not 14	1 912 972	1 175 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	98 120	99 398
		<u>2 012 230</u>	<u>1 282 623</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank		2 092 965	1 999 993
Summa omsättningstillgångar		5 105 195	4 282 616
Summa tillgångar		41 297 301	40 961 065

ce

Brf Grinden i Kungälv

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 675 000	2 675 000
Underhållsfond		5 129 244	2 952 761
		<u>7 804 244</u>	<u>5 627 761</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 049 926	2 361 824
Årets resultat		1 298 925	1 864 584
		<u>3 348 850</u>	<u>4 226 409</u>
Summa eget kapital		11 153 094	9 854 170
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	28 959 465	29 459 465
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	100 678	525 646
		<u>29 060 143</u>	<u>29 985 111</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	500 000	500 000
Leverantörsskulder		96 387	149 540
Skatteskulder		59 639	30 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	428 038	441 663
		<u>1 084 064</u>	<u>1 121 785</u>
Summa skulder		30 144 207	31 106 896
Summa Eget kapital och skulder		41 297 301	40 961 065

cd

Brf Grinden i Kungälv

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 75 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 262 601 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft en timanställd fastighetsskötare under året.

Brf Grinden i Kungälv

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 897 216	3 897 216
Vattenintäkter	204 125	232 637
Övriga intäkter	192 000	0
	4 293 341	4 129 853
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	9 896	23 748
Övriga intäkter	15 226	23 452
	25 122	47 200
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	109 857	81 017
Reparationer	43 224	188 936
El	48 549	41 892
Vatten	209 190	213 482
Sophämtning	135 153	129 660
Övriga avgifter	262 419	84 681
Förvaltningsarvoden	125 513	112 516
Övriga driftskostnader	31 353	23 512
	965 257	875 696
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	126 765	31 566
Byggnad utvändigt	367 972	39 611
Markytor	70 207	17 396
	564 944	88 573
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	497 472	461 870
Övriga externa kostnader	15 639	13 517
	513 111	475 387
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	93 749	89 200
Sammanträdesersättningar	43 500	46 500
Arvode valberedning	8 000	8 000
Sociala kostnader	43 090	44 029
Telefon- och IT-ersättning	5 000	5 000
	193 339	192 729
Övriga anställda		
Fastighetsskötare	50 268	52 410
Sociala kostnader	8 224	8 574
	58 492	60 984
Totala personalkostnader	251 831	253 713
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	483 000	483 000
Inventarier	3 343	20 415
	486 343	503 415
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	8
Övriga ränteintäkter	11 888	9 732
	11 888	9 740
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	246 002	100 948
Räntesäkringsavtal (swap)	3 410	22 313
Övriga finansiella kostnader	528	2 163
	249 940	125 424

ca

Brf Grinden i Kungälv

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 298 925	1 864 584
	Förslag till avsättning underhållsfond	-880 000	-800 000
	Förslag till disposition underhållsfond	564 944	88 573
	Resultat efter underhållspåverkan	983 869	1 153 157



Brf Grinden i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	33 266 100	33 266 100			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 266 100	33 266 100			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 539 976	-11 056 976			
Årets avskrivningar	-483 000	-483 000			
Utgående avskrivningar	-12 022 976	-11 539 976			
Bokfört värde byggnader	21 243 124	21 726 124			
Bokfört värde mark	14 945 640	14 945 640			
Bokfört värde byggnader och mark	36 188 764	36 671 764			
Taxeringsvärde för Grindslanten 1 och Grindstolpen 1					
Byggnad - bostäder	47 440 000	33 128 000			
Mark - bostäder	33 696 000	31 320 000			
Taxeringsvärde totalt	81 136 000	64 448 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	235 987	235 987			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 987	235 987			
Ingående avskrivningar	-229 302	-208 887			
Årets avskrivningar	-3 343	-20 415			
Utgående avskrivningar	-232 645	-229 302			
Bokfört värde	3 342	6 685			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 138	7 445			
	1 138	7 445			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 890 675	1 157 012			
Skattekonto	17 297	18 581			
Handkassa	5 000	187			
	1 912 972	1 175 780			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	97 411	99 141			
Upplupna intäkter	709	257			
	98 120	99 398			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-11-30	12 mån	0,25%	1 000 000
					1 000 000

cd

Brf Grinden i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788862527	0,73%	2019-03-28	9 149 325	0
Stadshypotek	393502	1,41%	2022-12-30	11 146 788	500 000
Stadshypotek	474097	1,54%	2023-12-30	9 163 352	0
				29 459 465	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

28 959 465

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

26 959 465

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

46 499 000

46 499 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Ränteswap Nordea, period 2009-05-13 - 2019-03-29

100 678**525 646**

Ränteswap Nordea, period 2009-05-13 - 2019-03-29, Nominellt belopp 9 079 190 kr, Fast ränta 4,28%

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

500 000**500 000****Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	2 454	6 549
Övriga upplupna kostnader	91 357	79 238
Förutbetalda hyror och avgifter	334 227	355 876
	428 038	441 663

Kungälv 3/4 2019

 Ann Linmyr


 Eva Von Feilitzen


 Niklas Thorén


 Ulf Lysmark
Min revisionsberättelse har 2019-04-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Carina Eriksson

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grinden, org.nr. 716444-1730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grinden för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 Brf Grinden för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

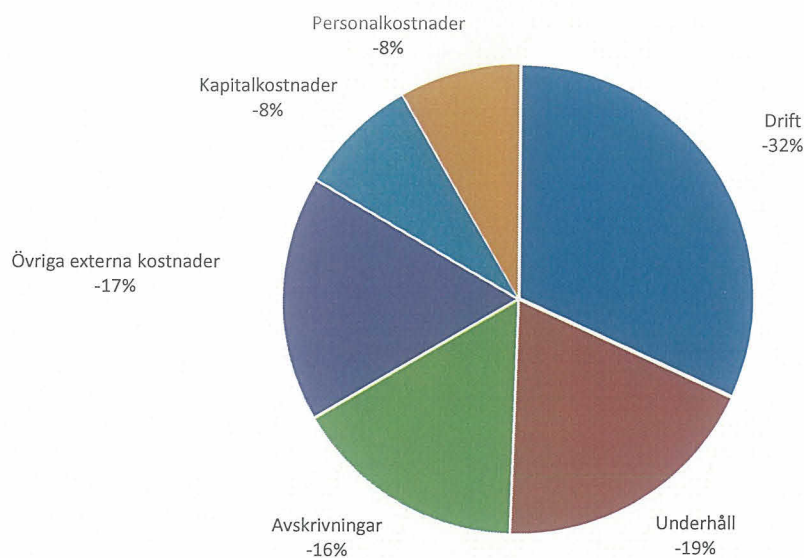
Göteborg den 18 / 4 2019



Carina Eriksson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

