



HSB - där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
HSB Brf Gripsholm i Nyköping

719000-2399

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för HSB Brf Gripsholm i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gripsholm 5 i Nyköping som färdigställdes år 1945-46 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 4 juni 2019. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

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 23 juni 2020. På grund av rådande pandemi genomfördes stämman genom poströstning och 19 medlemmar har röstat.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Börje Stark	Ordförande	vald till 2022
Sharmin Chian	Ledamot	vald till 2021
Björn Zander	Sekreterare	vald till 2021
Martin Jansson	Ledamot	vald till 2022
Maria Lindeberg	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län
Matilda Saxow	Suppleant	i tur att avgå
Carina Gummesson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen eller Börje Stark, Sharmin Chian, Björn Zander och Martin Jansson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Stefan Zeilon med Mats-Göran Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett att styrelsen inom sig utser fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt en suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Gunilla Gustafsson, sammankallande och Maria Andersson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Gripsholm 5 i Nyköpings kommun med adress Tullportsgatan 31-35. Husen färdigställdes år 1945-46 och innehåller 59 bostäder om 3 472 m² samt 13 lokaler om 370 m² och 21 st bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

20 st.	1 rum och kök
30 st.	2 rum och kök
8 st.	3 rum och kök
1 st.	4 rum och kök

(varav en sammanslagen lägenhet)

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

Renovering av stammar och el	1995
Renovering av badrum och kök	1995
Installation av hissar	1990
Tak över balkonger	2003
Hissrenovering	2005, 2006, 2008, 2009, 2016 - 2020
Lägenhetsdörrar	2010
Fjärrvärmecentral	2011
Ventil-och termostatbyte samt injustering av värmesystemet	2013-2014
Installation av sparventiler	2015
Fönsterbyte	2015
Montering armaturer	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Städning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Com Hem	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Punctum Lås & Larm	Lås- och nyckelservice

Vicevärd har Björn Zander varit.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen.
Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Hissen i 31 D har renoverats.

Vi har investerat i nya vattenmätare.

Installation av kodlås har gjorts under våren.

HSB har gödslat och lagt ut barkmull i häckar.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 1997. Den är reviderad 2020 och löper till år 2070. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder:

Hissen i 33 A skall renoveras och arbetet beräknas utföras under mars/aprilmånad.

Styrelsen har tecknat avtal med HSB om skötsel av våra uteområden from 2021-01-01. De kommer att sköta gräsmattor, häckar, rabatter mm.

Fönsterarbetena har skjutits till vinter/vår.

Föreningen har tecknat ett gruppavtal för bredband med Comhem och det startar 2021-02-01.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 74 varav 59 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 520	2 495	2 470	2 422	2 374
Årets resultat, tkr	238	163	32	118	-318
Balansomslutning, tkr	15 897	15 928	16 034	16 204	16 278
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	726	719	712	698	684
Driftskostnad, kr/kvm	404	404	402	381	389
Ränta, kr/kvm	50	55	59	60	58
Lån, kr/kvm	3 236	3 306	3 375	3 444	3 513
Fond för yttre underhåll, tkr	1 799	1 677	1 554	1 478	1 784
Soliditet (%)	16	15	14	13	13

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.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2020 uppgick till i genomsnitt 726 kr/m² lägenhetsyta.

Årsavgifterna höjdes 2020-01-01 med 1%. Hyrorna för lokalerna höjdes senast 2017-01-01 med 2 %. Hyrorna för parkeringsplatserna höjdes senast 2017-01-01 med 25 kronor.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna hyra för p-platserna med 2 % från den 1 januari 2021. Efter höjningen uppgår avgifterna till 740 kr/m².

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 255	1 676 562	470 447	162 539	2 373 803
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			162 539	-162 539	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-77 903	77 903		0
Årets resultat				238 138	238 138
Belopp vid årets utgång	64 255	1 798 659	510 889	238 138	2 611 941



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	510 888
Årets resultat	<u>238 138</u>
	749 026

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>749 026</u>
	749 026

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 839 265	2 821 349
Summa rörelseintäkter		2 839 265	2 821 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 550 716	-1 551 694
Övriga externa kostnader	4	-158 708	-173 188
Underhåll enligt plan	5	-77 903	-90 684
Personalkostnader och arvoden	6	-155 930	-163 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 629	-472 495
Summa rörelsekostnader		-2 412 886	-2 451 713
Rörelseresultat		426 379	369 636
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 300	5 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 541	-212 978
Summa finansiella poster		-188 241	-207 097
Resultat efter finansiella poster		238 138	162 539
Årets resultat		238 138	162 539





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Gripsholm i Nyköping
Org.nr 719000-2399

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 014 240	14 061 369
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	141 900	139 425
Summa materiella anläggningstillgångar		14 156 140	14 200 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 156 640	14 201 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 477	5 477
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 703 704	1 090 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 751	130 937
Summa kortfristiga fordringar		1 739 932	1 227 091
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	0	500 000
Summa kortfristiga fordringar		0	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 739 932	1 727 091
SUMMA TILLGÅNGAR		15 896 572	15 928 385

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		64 255	64 255
Fond för yttre underhåll		1 798 659	1 676 562
Summa bundet eget kapital		1 862 914	1 740 817
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		510 888	470 446
Årets resultat		238 138	162 539
Summa fritt eget kapital		749 026	632 985
Summa eget kapital		2 611 940	2 373 802
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	9 058 102	10 251 300
Summa långfristiga skulder		9 058 102	10 251 300
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	3 375 527	2 449 173
Leverantörsskulder		254 066	353 519
Aktuella skatteskulder		1 094	1 094
Övriga skulder	16	213 700	209 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	382 143	290 081
Summa kortfristiga skulder		4 226 530	3 303 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 896 572	15 928 385



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 45 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 663 275 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	2 520 108	2 495 064
Hyrer	148 248	148 248
Hyresbortfall	-1 400	-175
Intäkter elavgifter	162 806	182 688
Övriga intäkter	31 582	17 171
Avsättning inre fond	-22 080	-21 649
Summa nettoomsättning	2 839 264	2 821 347

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 210	13 327
Löpande underhåll	147 610	125 185
Elavgifter	195 549	259 239
Uppvärmningsavgifter	596 711	612 633
Vatten och avlopp	155 824	152 762
Sophämtning	44 563	33 679
Försäkringar	48 879	43 482
Kabel-TV/bredband	33 962	30 198
Fastighetskötsel	242 653	218 904
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	77 500	77 500
Övriga kostnader	1 255	3 003
Kundbonus	0	-18 218
Summa driftskostnader	1 550 716	1 551 694

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	9 475	9 400
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	96 044	93 488
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	4 021
Övriga förvaltningskostnader	700	838
Konsultarvoden	0	16 652
Medlemsavgift HSB	18 750	18 750
Möteskostnader	0	6 260
Överlåtelseavgift	12 558	8 115
Pantförskrivningsavgift	10 435	3 235
Representation, avdragsgill	0	4 840
Kreditupplysning	945	405
Kontorsmaterial och trycksaker	9 530	3 715
Datakommunikation	0	3 468
Inkassokostnader	271	0
Summa övriga externa kostnader	158 708	173 187

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	77 903	90 684
Summa underhåll enligt plan	77 903	90 684

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	35 629	43 879
Arvode vicevärd	66 000	66 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	30 575	29 425
Sociala avgifter	17 258	22 068
Övriga personalkostnader	4 968	780
Summa personalkostnader och arvoden	155 930	163 652

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1945.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	20 699 868	20 699 868
Ingående anskaffningsvärde mark	31 750	31 750
Årets investeringar	422 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 154 118	20 731 618
Ingående avskrivningar	-6 670 250	-6 197 755
Årets avskrivningar	-469 629	-472 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 139 879	-6 670 250
Utgående redovisat värde	14 014 239	14 061 368
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	370 000	370 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
Totalt taxeringsvärde	24 970 000	24 970 000

Fastighetsbeteckning: Gripsholm 5

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 779	44 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 779	44 779
Ingående avskrivningar enligt plan	-44 779	-44 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 779	-44 779
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 425	139 425
Inköp	424 975	0
Omklassificeringar	-422 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 900	139 425
Utgående redovisat värde	141 900	139 425

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 751	130 791
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 751	130 937



Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	0	500 000
Summa kortfristiga placeringar	0	500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,38	2021-03-09	362 329	369 661
Stadshypotek	1,65	2022-09-30	1 198 097	1 220 097
Stadshypotek	1,57	2021-12-01	1 266 330	1 298 330
Stadshypotek	1,34	2021-01-30	1 518 690	1 553 802
Stadshypotek	1,43	2023-06-01	1 820 000	1 860 000
Stadshypotek	1,56	2025-06-01	1 820 000	1 860 000
Stadshypotek	1,41	2024-09-30	2 163 628	2 214 028
Stadshypotek	1,80	2022-01-30	2 284 555	2 324 555
			12 433 629	12 700 473
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 108 017	-2 182 329
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-267 510	-266 844
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 058 102	10 251 300

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 -1 070 928
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 11 095 191



Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 442 000	14 442 000
Summa ställda säkerheter	14 442 000	14 442 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 375 527	2 449 173
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 375 527	2 449 173

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	8 652	7 490
Lagstadgade sociala avgifter	5 571	5 029
Medlemmars reparationsfond/inre fond	199 477	196 897
Summa övriga kortfristiga skulder	213 700	209 416

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	196 897	211 273
Uttag under året	-19 500	-36 025
Avsättning	22 080	21 649
Utgående värde	199 477	196 897

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	21 725	24 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 031	125 376
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	226 386	139 740
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	382 142	290 081

Nyköping *21/4-2021*

Börje Stark

Börje Stark

Sharmin Chian

Sharmin Chian

Björn Zander

Björn Zander

Martin Jansson

Martin Jansson

Maria Lindeberg

Maria Lindeberg

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 6 maj 2021*

Stefan Zeilon

Stefan Zeilon
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Ola Trané

Ola Trané
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gripsholm i Nyköping, org.nr. 719000-2399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gripsholm i Nyköping för räkenskapsåret 2020.

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 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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.

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 Bostadsrättsförening Gripsholm i Nyköping för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Nyköping den 6/5 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Zeilon
Av föreningen vald revisor