

Årsredovisning 2020

Brf Grindstugeparken

Org nr 769629-8574

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Grindstugeparken, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tollare 1:426 i Nacka kommun.

Föreningen består av tre flerfamiljshus med 80 bostadsrätter.

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

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

Föreningen har en gemensamhetslokal/gästlägenhet som medlemmarna kan hyra.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 27 oktober 2017.

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

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Väsentliga servitut

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

Gemensamhetsanläggningar

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Samuel Silverdahl (flyttat under året)
	Birgitta Ekström
	Robert Bogårdh
	Andreas Karlsson
	Jonna Edman

Suppleanter	Andreas Lundgren
	Briff Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (9) sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Lilianne Harrysson
	Sara Bylin

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 120 000 kr exkl. sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2020 till ordinarie stämma 2021. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm bostadsrättsarea och lokalarea exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2017) finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

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

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 412 500 kr. Extraamortering på 700 000 kr har gjorts i samband med att lån lades om vid årsskiftet 2020/2021.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	133	136
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	23	30
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-28</u>	<u>-33</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	128	133

Under året har 16 (20) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 253	4 429	4 912
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 311	-1 354	-754
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	1 090	1 047	1 647
Soliditet, %	79	78	78
Årsavgifter/kvm, kr	613	613	613
Fastighetslån/kvm, kr	13 037	13 112	13 444

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 052 249	81 457 751	196 967	-920 485	-1 353 779	269 432 703
Disposition av föregående års resultat			166 770	-1 520 549	1 353 779	0
Årets resultat					-1 310 595	-1 310 595
Belopp vid årets utgång	190 052 249	81 457 751	363 737	-2 441 034	-1 310 595	268 122 108

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 441 035
årets förlust	-1 310 595
	-3 751 630

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	166 770
	-3 918 400
	-3 751 630

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 252 521	4 429 089
Summa rörelseintäkter		4 252 521	4 429 089
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 137 303	-2 267 285
Övriga externa kostnader	4	-225 917	-221 202
Personalkostnader	5	-147 256	-195 815
Avskrivningar		-2 400 600	-2 400 600
Summa rörelsekostnader		-4 911 076	-5 084 902
Rörelseresultat		-658 556	-655 813
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-652 039	-697 967
Summa finansiella poster		-652 039	-697 967
Resultat efter finansiella poster		-1 310 595	-1 353 779
Årets resultat		-1 310 595	-1 353 779

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

339 258 200

341 658 800

Summa materiella anläggningstillgångar

339 258 200

341 658 800

Summa anläggningstillgångar

339 258 200

341 658 800

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 924 563

2 645 172

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

205 516

174 761

Summa kortfristiga fordringar

2 130 079

2 819 933

Summa omsättningstillgångar

2 130 079

2 819 933

SUMMA TILLGÅNGAR

341 388 279

344 478 733

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		271 510 000	271 510 000
Fond för yttre underhåll		363 737	196 967
Summa bundet eget kapital		271 873 737	271 706 967
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 441 035	-920 485
Årets resultat		-1 310 595	-1 353 779
Summa fritt eget kapital		-3 751 630	-2 274 264
Summa eget kapital		268 122 107	269 432 703
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	37 450 000	72 537 500
Summa långfristiga skulder		37 450 000	72 537 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	35 025 000	350 000
Leverantörsskulder		120 126	1 625 585
Skatteskulder		91 600	94 320
Övriga skulder	10	178 571	59 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	400 875	379 176
Summa kortfristiga skulder		35 816 172	2 508 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		341 388 279	344 478 733

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 310 595	-1 353 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 400 600	2 400 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 090 005	1 046 821
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-388 110
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 035	396 813
Förändring av leverantörsskulder		-1 505 459	1 563 797
Förändring av kortfristiga skulder		138 099	-569 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-305 390	2 049 912
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-412 500	-1 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-412 500	-1 850 000
Årets kassaflöde		-717 890	199 912
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 596 652	2 396 740
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7	1 878 762	2 596 652

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 123 648	3 408 000
P-plats och garage	750 830	740 233
Vattenintäkter	102 681	71 950
Elintäkter	207 964	154 360
Övernattnings-/gästlägenhet	11 280	31 660
Avgift andrahandsupplåtelse	0	17 121
Övriga intäkter	56 118	5 766
	4 252 521	4 429 090

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	165 084	306 372
Trädgårdsskötsel	165 182	128 684
Städkostnader	60 475	10 500
Snöröjning/sandning	17 239	92 850
Hisskostnader	36 780	29 160
Trivselåtgärder	1 485	2 885
Besiktningkostnader	4 303	0
Gemensamhetsanläggning 1	137 395	97 866
Gemensamhetsanläggning 2	120 000	29 250
Reparationer	57 201	21 243
Hissreparationer	0	2 899
Fastighetsel och hushållsel	406 567	419 095
Uppvärmning och varmvatten	380 897	404 069
Vatten och avlopp	300 421	248 168
Avfallshantering	213 915	249 483
Försäkringskostnader	49 721	46 220
Bredband	8 384	98 384
Förbrukningsinventarier	4 925	75 449
Förbrukningsmaterial	3 467	4 708
Bevakn.kostn uttryckning/jour	3 862	0
	2 137 303	2 267 285

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	45 800	45 800
Datorkommunikation	4 464	4 374
Porto	6 500	5 000
Föreningsgemensamma kostnader	5 000	5 400
Revisionsarvode	27 500	16 875
Ekonomisk förvaltning	80 624	77 252
Bankkostnader	2 550	2 000
Juridisk konsultation	15 000	25 900
Medlems-/föreningsavgifter	6 830	6 700
Kontorsmaterial	509	0
Tryck årsredovisning	5 084	3 880
Övriga poster	26 056	28 021
	225 917	221 202

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	112 050	76 000
Övriga arvoden	0	73 000
Sociala avgifter	35 206	46 815
	147 256	195 815

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	240 060 000	240 060 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	240 060 000	240 060 000
Ingående avskrivningar	-4 801 200	-2 400 600
Årets avskrivningar	-2 400 600	-2 400 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 201 800	-4 801 200
Ingående redovisat värde mark	106 400 000	106 400 000
Utgående redovisat värde mark	106 400 000	106 400 000
Utgående redovisat värde	339 258 200	341 658 800
Taxeringsvärden byggnader	115 580 000	115 580 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	159 580 000	159 580 000
Taxeringsvärde uppdelat på bostäder	155 000 000	155 000 000
Taxeringsvärde uppdelat på lokaler	4 580 000	4 580 000
	159 580 000	159 580 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	45 800	48 520
Avräkningskonto förvaltare	1 878 763	2 596 652
	1 924 563	2 645 172

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	20 563	21 906
Fastighetsförsäkring	16 841	16 039
Övriga förutbetalda kostnader	14 984	6 830
Upplupna vattenintäkter	39 494	85 212
Upplupna elintäkter	83 634	44 774
Gemensamhetsanläggning	30 000	0
	205 516	174 761

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,650	2020-12-30	350 000	28 500 000
Stadshypotek	0,950	2020-12-30	350 000	29 562 500
Stadshypotek	1,001	2020-07-09	0	14 825 000
Stadshypotek	1,100	2021-01-11	14 725 000	0
Stadshypotek	0,620	2021-12-30	19 250 000	0
Stadshypotek	0,750	2024-12-30	9 650 000	0
Stadshypotek	0,700	2023-12-30	18 900 000	0
Stadshypotek	0,750	2024-12-30	9 250 000	0
			72 475 000	72 887 500
Kortfristig del av långfristig skuld			35 025 000	350 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatt på arvoden	33 615	27 450
Avräkning sociala avgifter	35 206	28 749
Utgående moms, oreducerad	15 250	3 250
Övriga kortfristiga skulder	94 500	0
	178 571	59 449

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

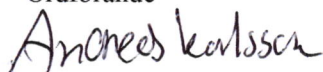
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	38 012	69 616
Styrelsearvoden	23 200	23 200
Sociala avgifter	7 300	7 300
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel och hushållsel	41 796	45 144
Uppvärmning och varmvatten	51 306	50 840
Avfallskostnader	3 030	9 262
Städning	9 225	0
Gemensamhetsanläggning	57 831	38 725
Vinterväghållning	4 106	0
Förutbetalda avgifter och hyror	145 068	115 089
	400 874	379 176

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	75 000 000	75 000 000

Nacka den 19/4 2021

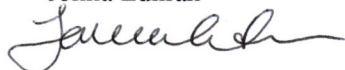
Andreas Karlsson
Ordförande



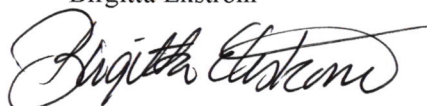
Robert Bogårdh



Jonna Edman



Birgitta Ekström



Andreas Lundgren



Vår revisionsberättelse har lämnats 20/4-2021
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindstugeparken för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grindstugeparken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor