



# ÅRSREDOVISNING

2022-09-01—2023-08-31

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING

GRÄVLINGEN I KRISTINEHAMN



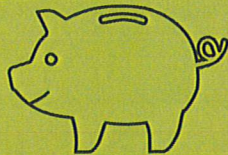
HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Grävlingen i Kristinehamn



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

191 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

3738 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

4%



ENERGIKOSTNAD

291 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningsens ekonomi.

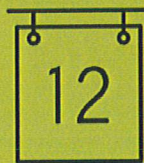
Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

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



TOMTRÄTT

NEJ



ÅRSVIGT

876 kr/kvm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Grävlingen i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0741 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
GRÄVLINGEN 7	1944-05-11	1944

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
25	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1703
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>1703</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 8 st 2 rok, 3 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Larsson	Ordförande	2021-12-15
Inga-Märta Vestman	Ledamot	2021-12-15
Lennart Persson	Ledamot, utsedd av HSB	2016-04-01
Inger Lundberg	Ledamot	2022-12-08
Lars Kruckenberg	Ledamot	2022-12-08
Kristina Karlsson	Ledamot	2022-12-08
Linnea Åkesson	Ledamot	2021-12-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mats Larsson, Inga-Märta Vestman och Linnea Åkesson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit vakant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-08. På stämman deltog 6 personer varav 4 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % fr.o.m. 2022-11-01. Årsavgiften kommer att höjas med 5 % fr o m 2023-10-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-05-18.

Byte av parkeringsräcken.

Årtal	Ändamål
1999	Fönsterbyte
2000	Stambyte
2012	Tilläggsisolering och putsning av fasader
2012	Omläggning av tak
2017	Byte av elledningar
2020	Byte lägenhetsdörrar
2022	Trappräcken och Markarbete

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Målning av sockel samt källarfönster. Källartrappan på Djurgårdsvägen 3 behöver renoveras. Styrelsen tittar på möjlighet att bygga sophus.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

ST

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	191	199	247	277	78
Skuldsättning, kr/kvm	3 738	3 859	3 932	4 051	4 161
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	291	263	234	220	243
Driftskostnad, kr/kvm	584	537	484	460	511
Årsavgifter, kr/kvm	876	841	841	841	841
Totala intäkter, kr/kvm	984	905	898	898	871
Nettoomsättning, tkr	1 647	1 540	1 529	1 529	1 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	85	58	277	-201	-36
Soliditet, %	0	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

SA

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	31 250	0	0	31 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	94 937	0	43 000	137 937
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>126 187</b>	<b>0</b>	<b>43 000</b>	<b>169 187</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 184 517	57 794	-43 000	-1 169 722
Årets resultat, kr	57 794	-57 794	85 456	85 456
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 126 723</b>	<b>0</b>	<b>42 456</b>	<b>-1 084 266</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-1 000 536</b>	<b>0</b>	<b>85 456</b>	<b>-915 079</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 000 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 126 722
Årets resultat, kr	85 456
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 084 266</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 084 266</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

SA

# RESULTATRÄKNING

		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 647 314	1 540 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 701	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 675 015</b>	<b>1 540 365</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 070 310	-1 047 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 422	-146 685
Personalkostnader	Not 6	-35 122	-26 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-164 937	-148 478
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 421 791</b>	<b>-1 368 826</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>253 224</b>	<b>171 540</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		163	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 930	-113 746
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-167 767</b>	<b>-113 746</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>85 456</b>	<b>57 794</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>85 456</b>	<b>57 794</b>

JA

# BALANSRÄKNING

		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 008 776	5 173 713
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 008 776</u>	<u>5 173 713</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>5 009 276</u></b>	<b><u>5 174 213</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 332	4 371
Övriga fordringar	Not 10	3 095	9 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	80 168	67 526
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>86 595</u>	<u>81 190</u>
Kassa och bank	Not 12	634 001	1 180 684
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>634 001</u>	<u>1 180 684</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>720 595</u></b>	<b><u>1 261 874</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>5 729 871</u></b>	<b><u>6 436 087</u></b>

SA



# BALANSRÄKNING

	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	31 250	31 250	
Fond för yttre underhåll	137 937	94 937	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>169 187</b>	<b>126 187</b>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-1 169 722	-1 184 517	
Årets resultat	85 456	57 794	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 084 266</b>	<b>-1 126 723</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-915 079</b>	<b>-1 000 536</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 161 250	3 692 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 161 250</b>	<b>3 692 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	205 000	2 878 750
Leverantörsskulder		24 964	637 028
Skatteskulder		2 098	2 062
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	18 866	21 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	232 772	205 258
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>483 700</b>	<b>3 744 124</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 644 950</b>	<b>7 436 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 729 871</b>	<b>6 436 087</b>	

SA

## NOTER

---

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 110 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 30 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.



	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 491 598	1 431 948
Årsavgiftsbortfall bostäder	-25	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 525	30 450
Konsumtionsavgift el	118 473	67 761
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 626	8 416
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 117	1 790
	<b>1 647 314</b>	<b>1 540 365</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	27 701	0
	<b>27 701</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-68 382	-39 465
El	-148 944	-114 640
Uppvärmning	-256 077	-245 385
Vatten	-90 833	-87 985
Renhållning	-52 237	-49 823
Bevakningskostnader	-10 219	-11 926
TV, bredband, iptelefoni	-64 799	-63 733
Förvaltningskostnader	-252 303	-251 611
Försäkringar	-20 540	-19 608
Fastighetsskatt	-24 348	-24 348
Periodiskt underhåll	-75 000	-132 063
Övriga driftskostnader	-6 630	-7 010
	<b>-1 070 310</b>	<b>-1 047 596</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-42 000
Underhåll mark och utemiljö	0	-90 063
Underhåll garage och bilplatser	-75 000	0
	<b>-75 000</b>	<b>-132 063</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 250	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-112 139	-109 031
Kostnader överlåtelse och panter	-4 779	-7 191
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 129	-1 064
Konsulter	-2 000	0
Medlemsavgifter HSB	-14 000	-14 000
Stämma och styrelse	-3 125	-2 775
	<b>-151 422</b>	<b>-146 685</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 500	-20 700
Övriga personalkostnader	-2 000	0
Sociala avgifter	-7 622	-5 366
	<b>-35 122</b>	<b>-26 066</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-148 478	-148 478
Markanläggningar	-16 459	0
	<b>-164 937</b>	<b>-148 478</b>

SA

2023-08-31

2022-08-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 511 071	8 511 071
Ingående anskaffningsvärde mark	77 163	77 163
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	493 750	493 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 081 984</b>	<b>9 081 984</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 908 271	-3 759 793
Årets avskrivningar byggnader	-148 478	-148 478
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 459	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 073 208</b>	<b>-3 908 271</b>

**Utgående redovisat värde**

5 008 776

5 173 713

Redovisade värden byggnader	4 454 322	4 602 800
Redovisade värden mark	77 163	77 163
Redovisade värden markanläggningar	477 291	493 750

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	6 200 000	1 916 000	8 116 000	8 116 000
		<b>6 200 000</b>	<b>1 916 000</b>	<b>8 116 000</b>	<b>8 116 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	7 625 000	7 625 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 625 000</b>	<b>7 625 000</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	764	752
Övriga fordringar	2 331	8 541
	<b>3 095</b>	<b>9 293</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	14 274	13 403
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 433	5 296
Förutbetald administration	16 211	7 007
Förutbetald fastighetsskötsel	0	8 932
Upplupen intäkt el, värme, vatten	36 048	25 002
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 201	7 887
	<b>80 168</b>	<b>67 526</b>

**Not 12 KASSA OCH BANK**

Nordea	634 001	1 180 684
	<b>634 001</b>	<b>1 180 684</b>

SA

2023-08-31

2022-08-31

## Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,93%	2027-01-30	2 667 500	131 000
Stadshypotek AB	3,25%	2025-06-01	1 025 000	5 000
Stadshypotek AB	4,08%	2026-01-30	2 673 750	69 000
			<b>6 366 250</b>	<b>205 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>6 161 250</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				205 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>205 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,05%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				820 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 341 250
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

## Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	14 611	17 132
Övriga kortfristiga skulder	4 255	3 893
	<b>18 866</b>	<b>21 025</b>

## Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	30 000	23 200
Upplupna sociala avgifter	8 408	6 441
Upplupna räntekostnader	26 811	19 347
Upplupen revision	13 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	128 441	114 802
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 112	29 467
	<b>232 772</b>	<b>205 258</b>

Kristinehamn 26 / 10 2023

*Inga-Märta Vestman*  
Inga-Märta Vestman

*Inger Lundberg*  
Inger Lundberg

*Kristina Karlsson*  
Kristina Karlsson

*Lars Kruckenberg*  
Lars Kruckenberg

*Lennart Persson*  
Lennart Persson

*Linnea Åkesson*  
Linnea Åkesson

*Mats Larsson*  
Mats Larsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-11-24

*Simon Arnelund*  
Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Grävlingen i Kristinehamn för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 2023 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Grävlingen i Kristinehamn för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Örebro den 24 / 11 2023

  
Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor