



Årsredovisning
för
HSB Brf Gripen i Eskilstuna

718000-2607

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31



Styrelsen för HSB Brf Gripen i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Eskilstuna Gripen 1 och Grisslan 1 som båda innehas med tomträtt och färdigställdes år 1952-1954, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Löptiden på gällande tomträttsavtal för Gripen 1 är fram till år 2022-09-30 och för Grisslan 1 sträcker sig löptiden fram till år 2023-09-30.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-03-02. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

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 16 maj 2018. På stämman deltog 28 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit:

| | | |
|----------------|-------------|---------------------------------|
| Teresa Laurén | Ordförande | vald t o m 2020 |
| Peter Larsson | Ledamot | vald t o m 2020 |
| Anita Råberg | Sekreterare | vald t o m 2020 |
| Lena Larsson | Ledamot | i tur att avgå |
| Ann Höglund | Ledamot | i tur att avgå |
| Tarja Jokela | Ledamot | i tur att avgå |
| Eva Mård | Ledamot | utsedd av HSB Södermanlands län |
| Roger Engström | Suppleant | utsedd av HSB Södermanlands län |

Firmatecknare har varit Lena Larsson, Teresa Laurén, Anita Råberg och Tarja Jokela, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Lena Larsson och Teresa Laurén som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma med Anita Råberg och Tarja Jokela som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit vakant.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Eskilstuna Gripen 1 och Grisslan 1 med adress Vadmansgatan 3,5,8,10 samt Gredbergsgatan 10 och 12. Husen färdigställdes år 1952-1954 och innehåller 130 bostäder om 7 377 m², 5 lokaler om 636 m². Dessutom finns 29 garage och 70 st bilparkeringsplatser.

Samtliga p-platser administreras av vicevärden.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|--------|---------------|
| 21 st. | 1 rum och kök |
| 77 st. | 2 rum och kök |
| 32 st. | 3 rum och kök |

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

| | | | |
|-----------------------|------|--|-----------|
| Fasadmålning | 1986 | Byte värmväxlare | 2012 |
| Balkongreovering | 1995 | Taksäkerhet | 2013 |
| Stambyte | 2000 | Entrédörrar m. kodlås | 2013 |
| Renovering badrum | 2000 | Omdragning dag- och spillvattenledningar | 2014 |
| Renovering kök | 2000 | Nya tvättmaskiner | 2014 |
| Bredbandsinstallation | 2003 | Nya elcentraler, stigare och mätartavlor | 2015 |
| Sopsorteringshus | 2006 | Utbyte av balkonger | 2016/2017 |
| Fönsterbyte | 2008 | Asfaltering parkering | 2017 |
| Lägenhetsdörrar | 2008 | Lekplats | 2018 |
| Garageportar | 2008 | | |
| Takrenovering | 2009 | | |
| Målning trapphus | 2010 | | |

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| | |
|------------------------------|------------------------------------|
| <i>Leverantör</i> | <i>Avtalstyp</i> |
| HSB Södermanland AB | Ekonomisk förvaltning |
| Frontab | Fastighetsskötsel |
| Com Hem | Kabel-tv |
| Eskilstuna kommun | Tomträttsavgäld |
| Eskilstuna Energi & MiljöEl, | Fjärrvärme, vatten och renhållning |

Vicevärd har varit Lena Larsson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts under året. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll och investeringar

En större investering som har utförts under året är lekplatsen. Arbetet med lekplatsen och upprustning av innergården har färdigställts under året och den totala kostnaden uppgick till 538 000 kr. Markanläggningen har att aktiveras och skrivs av på 20 år. Avskrivningarna ökar med 26 900 kr per år. En ny energideklaration togs fram i december månad.

Föreningens 20 åriga underhållsplan, upprättades ursprungligen 2005 och omarbetades under 2012. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. En ny underhållsplan kommer att implementeras under år 2019.

Planerade underhållsåtgärder inför år 2019 är att ansöka om bygglov för upprätande av carportar vid Vadmangatan 8-10.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 142 varav 119 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2015-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder 2018 uppgår till 692 kr/m². Avgifterna för lägenheter med balkonger höjdes med 450 kronor per månad 2017-02-01. Med anledning av detta fick samtliga lägenheter nya andelstal från samma datum.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter bostäder, tkr | 5 105 | 5 052 | 4 457 | 4 457 | 4 286 |
| Årets resultat, tkr | 908 | 537 | 369 | -220 | 661 |
| Balansomslutning, tkr | 33 522 | 33 427 | 29 268 | 19 115 | 19 676 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 692 | 685 | 604 | 604 | 581 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 370 | 399 | 389 | 350 | 379 |
| Ränta, kr/kvm | 44 | 51 | 42 | 44 | 41 |
| Lån, kr/kvm | 3 217 | 3 281 | 2 867 | 1 664 | 1 694 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 2 365 | 1 883 | 1 417 | 1 835 | 1 376 |
| Soliditet (%) | 19 | 16 | 17 | 24 | 25 |

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.

*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Förändring av eget kapital

| | Upplåtelse- avgift | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 210 810 | 1 882 642 | 2 879 991 | 537 151 | 5 510 594 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | 537 151 | -537 151 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 557 000 | -557 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | -74 698 | 74 698 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 908 000 | 908 000 |
| Belopp vid årets utgång | 210 810 | 2 364 944 | 2 934 840 | 908 000 | 6 418 594 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 934 839 |
| Årets resultat | <u>908 000</u> |
| | 3 842 839 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|---|------------------|
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -29 291 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | <u>557 800</u> |
| Summa förändring yttre underhållsfond | 528 509 |
| Till balanserat resultat överförs | <u>3 314 330</u> |
| | 3 842 839 |

| | |
|--|------------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2018-12-31 | 2 364 944 |
| Förändring underhåll | <u>528 509</u> |
| Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan | 2 893 453 |

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



| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2018-12-31 | -2017-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 428 779 | 5 353 401 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 428 779 | 5 353 401 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 963 867 | -3 194 412 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -270 087 | -253 736 |
| Underhåll enligt plan | 5 | -29 291 | -74 698 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -151 975 | -141 370 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -757 492 | -750 770 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 172 712 | -4 414 986 |
| Rörelseresultat | | 1 256 067 | 938 415 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 094 | 5 291 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -355 161 | -406 555 |
| Summa finansiella poster | | -348 067 | -401 264 |
| Resultat efter finansiella poster | | 908 000 | 537 151 |
| Årets resultat | | 908 000 | 537 151 |

Handwritten mark

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 30 556 769 | 30 772 291 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 8 324 | 12 486 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 30 565 093 | 30 784 777 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 9 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 30 565 593 | 30 785 277 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 6 190 |
| Övriga fordringar | | 24 | 30 197 |
| Avräkningskonto HSB Södermanland | | 2 767 703 | 2 418 987 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 184 897 | 182 899 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 952 624 | 2 638 273 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 11 | 3 300 | 3 300 |
| Summa kassa och bank | | 3 300 | 3 300 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 955 924 | 2 641 573 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 33 521 518 | 33 426 850 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 210 810 | 210 810 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 364 944 | 1 882 642 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 575 754 | 2 093 452 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 934 839 | 2 879 991 |
| Årets resultat | | 908 000 | 537 151 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 842 839 | 3 417 141 |
| Summa eget kapital | | 6 418 593 | 5 510 593 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 19 303 600 | 25 779 370 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 303 600 | 25 779 370 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 14 | 6 477 770 | 513 520 |
| Leverantörsskulder | | 250 843 | 453 606 |
| Aktuella skatteskulder | | 6 676 | 28 434 |
| Övriga skulder | 15 | 321 356 | 336 461 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 742 679 | 804 866 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 799 324 | 2 136 887 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 33 521 518 | 33 426 850 |

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 55 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,81 %.

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. Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 5 105 004 | 5 052 111 |
| Hyror | 293 303 | 292 727 |
| Hyresbortfall | -6 306 | -5 734 |
| Övriga intäkter | 36 778 | 14 297 |
| Summa nettoomsättning | 5 428 779 | 5 353 401 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm | 2 565 | 75 |
| Löpande underhåll | 112 774 | 318 602 |
| Elavgifter | 76 856 | 89 603 |
| Uppvärmningsavgifter | 1 047 282 | 1 060 419 |
| Vatten och avlopp | 296 405 | 302 698 |
| Sophämtning | 219 311 | 218 391 |
| Försäkringar | 74 404 | 71 235 |
| Tomrättsavgäld | 262 580 | 262 580 |
| Kabel-TV/bredband | 122 772 | 120 847 |
| Fastighetsskötsel | 577 567 | 573 874 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 157 530 | 157 530 |
| Övriga kostnader | 24 034 | 28 477 |
| Kundbonus | -10 213 | -9 919 |
| Summa driftskostnader | 2 963 867 | 3 194 412 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvoden | 11 182 | 11 060 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 184 544 | 180 424 |
| Övriga förvaltningskostnader | 0 | 600 |
| Konsultarvoden | 3 125 | 0 |
| Bankkostnader | 570 | 740 |
| Medlemsavgift HSB | 36 500 | 36 500 |
| Möteskostnader | 6 575 | 6 483 |
| Fritidsverksamhet | 0 | 2 357 |
| Överlåtelseavgift | 12 461 | 7 840 |
| Pantförskrivningsavgift | 9 498 | 5 815 |
| Tidningar, tidskrifter och facklitteratur | 450 | 450 |
| Kreditupplysning | 0 | 270 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 600 | 1 004 |
| Inkassokostnader | 4 581 | 192 |
| Summa övriga externa kostnader | 270 086 | 253 735 |

Not 5 Underhåll enligt plan

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll enligt plan | 29 291 | 74 698 |
| Summa underhåll enligt plan | 29 291 | 74 698 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse | 57 582 | 56 150 |
| Arvode vicevärd | 44 520 | 47 495 |
| Övriga arvoden | 8 050 | 0 |
| Sociala avgifter | 31 787 | 31 390 |
| Övriga personalkostnader | 10 036 | 6 335 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 151 975 | 141 370 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1953.

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 41 093 474 | 26 967 187 |
| Årets investeringar | 537 808 | 14 126 287 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 41 631 282 | 41 093 474 |
| Ingående avskrivningar | -10 321 183 | -9 574 575 |
| Årets avskrivningar | -753 330 | -746 608 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 074 513 | -10 321 183 |
| Utgående redovisat värde | 30 556 769 | 30 772 291 |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 34 000 000 | 34 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 644 000 | 644 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 13 800 000 | 13 800 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 769 000 | 769 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 49 213 000 | 49 213 000 |

Fastighetsbeteckning: Gripen 1, Grisslan 1



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 54 785 | 54 785 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 54 785 | 54 785 |
| Ingående avskrivningar | -42 299 | -38 137 |
| Årets avskrivningar | -4 162 | -4 162 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -46 461 | -42 299 |
| Utgående redovisat värde | 8 324 | 12 486 |

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 184 897 | 182 899 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 184 897 | 182 899 |

Not 11 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Kassa | 3 300 | 3 300 |
| Summa kassa och bank | 3 300 | 3 300 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats % | Konv datum | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|---|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,12 | 2021-04-30 | 1 005 890 | 1 026 630 |
| Nordea | 1,20 | 2021-05-14 | 1 027 500 | 1 057 500 |
| Sparbanken Rekarne | 1,115 | 3 månader | 1 418 000 | 1 434 000 |
| Nordea | 3,1 | 2019-08-21 | 1 830 000 | 1 870 000 |
| Stadshypotek | 1,40 | 2022-01-30 | 2 702 000 | 2 758 000 |
| Stadshypotek | 1,49 | 2023-06-30 | 2 702 000 | |
| Stadshypotek | 1,12 | 2021-04-30 | 2 802 230 | 2 860 010 |
| Nordea | 1,20 | 2019-04-17 | 2 811 250 | 2 876 250 |
| Stadshypotek | 1,09 | 2021-09-01 | 4 106 500 | 4 192 500 |
| Stadshypotek | 1,02 | 2020-10-30 | 5 376 000 | 5 488 000 |
| Sparbanken R. omplacerat | | | | 2 730 000 |
| | | | 25 781 370 | 26 292 890 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -5 938 250 | |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | -539 520 | -513 520 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 19 303 600 | 25 779 370 |

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 | 2 158 080 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 23 083 770 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 30 863 455 | 30 863 455 |
| Summa ställda säkerheter | 30 863 455 | 30 863 455 |

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 6 477 770 | 513 520 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | 6 477 770 | 513 520 |

Not 15 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Personalens källskatt | 12 305 | 5 119 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 9 890 | 5 009 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 2 278 |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond | 299 162 | 324 055 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 321 357 | 336 461 |
| Specifikation av förändring i fond för inre underhåll | | |
| Belopp vid årets ingång | 324 055 | 347 969 |
| Uttag under året | -24 893 | -23 914 |
| Utgående värde | 299 162 | 324 055 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 32 474 | 32 676 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 302 913 | 343 546 |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott | 407 292 | 428 644 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 742 679 | 804 866 |

Eskilstuna 2019-0327



Teresa Laurén



Peter Larsson



Anita Råberg



Lena Larsson



Ann Höglund



Tarja Jokela



Eva Mård

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-01



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gripen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gripen i Eskilstuna för år 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.

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

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 revisionsmed 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. Riskerna 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 HSB Brf Gripen i Eskilstuna för år 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska även en föreningsvald revisor utses, detta bör beaktas på kommande föreningsstämma.

Eskilstuna den 11/11 2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor