

Årsredovisning
för
Brf Gröndalssundet

769616-5823

Räkenskapsåret

2018

L&O
PR

Styrelsen för Brf Gröndalssundet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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.

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 omsättning 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 kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens två hus upplåta bostadslägenheter 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. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2007 fastigheten Stapelbädden 9, ett markområde i Stockholms kommun. På föreningens fastighet har två flerbostadshus i sju våningar med totalt 52 bostadsrätter uppförts. Den totala boytan är 4 340 kvm. Inom fastigheten finns 38 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Sedan 2019-01-01 ingår gemensamt bostadsrättstillägg.

Arrende av vattenområde

Föreningen har avtal med Stockholms Stad om arrende av vattenområde i anslutning till föreningens fastighet. Föreningen har på vattenområdet förtöjt en flytande brygga för rekreativ ändamål.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift med en tioårig lättnadsperiod. För åren 2014-2018 betalas halv fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 104 000 000 kr, varav byggnadsvärde 68 000 000 kr och markvärde 36 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

LA
PA

Teknisk förvaltning

Föreningen har under och efter räkenskapsåret haft avtal avseende teknisk förvaltning med:

Carpeting i Stockholm AB	Entrémattor
WIAB	Fastighetsskötsel
Tarjas AB	Städning fr o m mars 2015
Gröndals Mark & Trädgård AB	Snöröjning
LW	Underhållskontroll-tak
Kone	Hisservice
Telia	Bredband, TV, telefoni
Suez (tidigare Sita)	Hämtning av återvinningsavfall
Xylem	Service pumpstation

Trädgårdsskötsel har under året utförts av föreningens medlemmar.

Hushållssopor hämtas av Stockholms kommun genom deras entreprenör. Föreningen har inte utrymme för grovsopor och har följaktligen inget avtal med kommunen om hämtning av sådant avfall. Medlemmarna måste själva lämna grovsopor till kommunens återvinningscentraler.

El- och fjärrvärmeleverantör är Fortum AB och Stockholm Exergi AB.

Ekonomisk plan

Föreningen har upprättat en ekonomisk plan för dess verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 september 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften har uppgått till 741 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med minst 25 kr/kvm boyta och år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut samt ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Gia Bringsäter, Ordförande
Lars-Åke Lindström, Kassör
Lena Pettersson, Sekreterare
Ulla-Maria Gustafsson, Medlemsfrågor, parkeringskö
Sven-Åke Stenberg, Fastighetsfrågor, laddplatser, entréer och
hissar
Stefan Tapay, Fastighetsfrågor, bredband, TV, telefoni, kontroll
och skrotning av bergvägg

Suppleanter
Ahti Taxell, första suppleant, fastighetsfrågor - tak, OVK, el och
belysning, avlopp och UH-plan
Karin Karlsson, andra suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med SBCs medlemsförsäkring.

Revisorer

Per Andersson, auktoriserad revisor Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Ann Falkbrink Sammankallande
Pär Bergman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft en städdag under våren och en under hösten. I december anordnades glöggmingel i samband med att julgranen tändes.
Med stöd av advokatbyrån Wollmén-Albinsson har föreningen slutit en förlikningsöverenskommelse med JM om att JM på egenbekostnad ska riva existerande fasader. De ska ersättas med nya fasader, tvåstegstätade med en dränerande funktion, som är avtalsenlig och utan vatteninträngning. Arbetet kommer att inledas under senare delen av 2019 för att avslutas under 2020.
Föreningens ekonomi har stärkts under senare år som följd av minskande räntekostnader. Som en följd av stärkt likviditet genomförde föreningen under mars och april 2018 en extra amortering på totalt 3 miljon kronor i samband med att två av våra lån omsattes.
Styrelsen beslutade under året att föreningens försäkring även ska omfatta gemensamt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter vilket gäller från 1 januari 2019.

Utförda underhållsåtgärder under 2018

- Våra entréer har försetts med automatiska dörröppnare.
- Under juni installerades fuktvarnare under diskbänkarna i alla lägenheter.
- Under november genomfördes högtrycksspolning av horisontella stickledningarna och vertikala stammar.
- Byte av Comfort luftfilter i föreningens lägenheter har utförts av medlemmarna.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	3 214 752	2 946 856
Hyror och övriga intäkter	420 210	247 516
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 744 729	-2 539 764
Finansiella poster	-692 865	
Likvida medel från den löpande verksamheten	1 197 368	654 608
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-30 370	-18 834
Årets amorteringar	-3 195 171	-1 061 037
Förändring likvida medel	-2 028 173	-425 263
Likvida medel vid årets början	3 520 740	3 946 003
Likvida medel vid årets slut	1 492 567	3 520 740

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (84) medlemmar. Under året har fyra (inga) medlemmar tillträtt samt tre (inga) medlemmar utträtt ur föreningen vid tre (inga) överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Flerårsöversikt				
Energiprestanda, kWh/kvm	90	90	92	89
Lån per m2 bostadsyta kr	9 784	10 520	10 765	10 893
Genomsnittlig skuldränta %	1,57	2,09	2,31	2,89
Fastighetens belåningsgrad %	21,63	22,82	23,10	23,24
Soliditet %	78	77	76	76
Nettoomsättning tkr	3 458	3 193	3 461	3 460
Resultat efter finansiella poster tkr	-524	-1 067	-691	-862

Energiprestanda

Energiprestanda avser fastighetens energiförbrukning av fjärrvärme (värme och varmvatten) och el för yttre och inre belysning, hissar, ventilation, avloppspumpar, motorvärmare mm. per kvm uppvärmd area (Atemp=4963 kvm) i huset. Hushållsel ej inräknad.

Genomsnittlig skuldränta

Definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad

Definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 914 000	99 996 000	739 340	-2 007 529	-1 066 997	153 574 814
Disposition av föregående års resultat:			84 081	-1 151 077	1 066 997	1
Årets resultat					-524 238	-524 238
Belopp vid årets utgång	55 914 000	99 996 000	823 421	-3 158 606	-524 238	153 050 577

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 158 606
årets förlust	-524 238
	-3 682 844

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	108 500
från fond för yttre underhåll ianspråkats	-259 603
i ny räkning överföres	-3 531 741
	-3 682 844

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

LOL

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 457 563	3 192 880
Övriga rörelseintäkter		177 399	1 492
Summa rörelseintäkter		3 634 962	3 194 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 254 974	-1 049 313
Övriga externa kostnader	3	-412 077	-449 638
Personalkostnader	4	-77 678	-77 335
Avskrivningar	5, 6	-1 721 605	-1 721 605
Summa rörelsekostnader		-3 466 334	-3 297 892
Rörelseresultat		168 627	-103 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		677	3 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-693 542	-966 775
Summa finansiella poster		-692 865	-963 476
Resultat efter finansiella poster		-524 238	-1 066 997
Årets resultat		-524 238	-1 066 997

mf
L&C

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	194 725 835	196 447 440
Summa materiella anläggningstillgångar		194 725 835	196 447 440
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	39 600	39 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 600	39 600
Summa anläggningstillgångar		194 765 435	196 487 040
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 447 950	2 966 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 903	74 777
Summa kortfristiga fordringar		1 531 853	3 041 256
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		46 535	556 108
Summa kassa och bank		46 535	556 108
Summa omsättningstillgångar		1 578 388	3 597 364
SUMMA TILLGÅNGAR		196 343 823	200 084 404

PA
L&U

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 910 000	155 910 000
Fond för yttre underhåll		823 421	739 340
Summa bundet eget kapital		156 733 421	156 649 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 158 606	-2 007 529
Årets resultat		-524 238	-1 066 997
Summa fritt eget kapital		-3 682 844	-3 074 526
Summa eget kapital		153 050 577	153 574 814
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	42 225 708	42 593 766
Summa långfristiga skulder		42 225 708	42 593 766
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	237 761	3 064 874
Leverantörsskulder		215 554	200 296
Skatteskulder		68 900	67 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	545 323	583 522
Summa kortfristiga skulder		1 067 538	3 915 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 343 823	200 084 404

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggning	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 214 752	2 946 856
P-platser	242 811	246 024
	3 457 563	3 192 880

pp
L&L

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	63 753	58 192
Trädgårdsskötsel	5 625	199
Kostnader i samband med städdagar	2 522	2 366
Trivselåtgärder	1 749	1 590
Städkostnader	58 759	58 140
Hyra av entrémattor	8 168	8 012
Snöröjning/sandning	56 081	44 273
Serviceavtal	55 942	63 534
Hisskostnader	3 334	2 186
Besiktningkostnader	0	6 960
Reparationer	72 763	63 682
Trädgård och utemiljö	874	0
Planerat underhåll	259 603	24 419
El	95 294	79 770
Värme	358 710	347 081
Vatten och avlopp	63 846	60 029
Avfallshantering	54 064	52 547
Försäkringskostnader	36 359	33 545
Tomträttsavgäld	1 638	1 043
Bredband	132 796	132 744
Försäkringsersättningar	-84 666	0
Hyra för kontorslokal	2 000	0
Förbrukningsinventarier	1 357	1 402
Förbrukningsmaterial	4 403	7 600
Öresavrundning	0	-1
	1 254 974	1 049 313

PP
LN

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	34 736	34 164
Porto	3 252	3 329
Föreningsgemensamma kostnader	14 728	10 095
Revisionsarvode	29 625	48 744
Ekonomisk förvaltning	89 722	86 638
Avgifter Bolagsverket	700	600
Lämnade bidrag och gåvor	487	901
Trycksaker	1 009	818
Bankkostnader	7 000	2 250
Juridisk konsultation	197 438	146 608
Medlems-/föreningsavgifter	5 630	5 630
Övriga poster: fuktmätning mm	27 751	109 861
Öresavrundning	-1	0
	412 077	449 638

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	61 052	60 044
Sociala avgifter	16 626	17 291
	77 678	77 335

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	158 211 959	158 211 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 211 959	158 211 959
Ingående avskrivningar	-7 526 964	-5 833 874
Årets avskrivningar	-1 693 090	-1 693 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 220 054	-7 526 964
Utgående redovisat värde	148 991 905	150 684 995
Bokfört värde byggnader	148 991 905	150 684 995
Bokfört värde mark	45 648 041	45 648 041
	194 639 946	196 333 036

Handwritten signature or initials in blue ink.

Not 6 Brygganläggning

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	285 144	285 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 144	285 144
Ingående avskrivningar	-170 740	-142 225
Årets avskrivningar	-28 515	-28 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 255	-170 740
Utgående redovisat värde	85 889	114 404

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	39 600	39 600
	39 600	39 600

18 st aktier à 2 200 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 918	1 847
Avräkningskonto förvaltare	1 446 032	2 964 632
	1 447 950	2 966 479

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	18 909	11 362
Arrende vattenområde	1 961	1 055
Medlems/föreningsavgifter	5 740	5 630
Bredband	33 199	33 199
Ekonomisk förvaltning	24 094	23 531
	83 903	74 777

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	3,09	2019-01-25	10 270 744	10 289 720
Swedbank	1,34	2020-01-24	10 318 315	10 337 647
Swedbank	0,498	rörlig rta 3 mån	7 671 606	9 823 428
Swedbank	1,03	2021-04-03	4 702 804	5 707 845
Handelsbanken	1,01	2020-09-30	9 500 000	9 500 000
Avgår kortfristig del av lån			-237 761	-3 064 874
			42 225 708	42 593 766

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	80 265	112 936
Styrelsearvoden	60 000	59 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 852	19 000
Beräknat arvode för revision	32 000	34 000
Förutbetalda hyror och avgifter	290 125	275 148
Fastighetsel	10 406	7 922
Fjärrvärme	48 275	35 958
Avfallskostnader	5 400	4 882
Löpande reparationer	0	5 007
Juridisk konsultation	0	29 669
	545 323	583 522

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
	48 000 000	48 000 000

Lån

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade underhåll under kommande år:

- 2020 Ny OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- 2020/21 Bergskärningen (kontroll av bergväggens kondition) kommer att ske efter att fasaderna bytts ut.
- 2020 I samband med fasadbytet planeras bland annat målning av takfot och installation av värmekablar i stuprör.
- 2019-01-25 omsattes ett lån på ca 10,3 miljoner kr med räntan 3,09% i Swedbank till ett nytt lån i Swedbank med löptid på 3 år till en ränta på 0,97%.

Stockholm den 2019-03-07



Gia Bringsäter



Ulla-Maria Gustafsson



Sven-Åke Stenberg



Lars-Åke Lindström



Stefan Tapay



Lena Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet, org.nr 769616-5823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred 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 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 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än

för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 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 Gröndalssundet för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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.

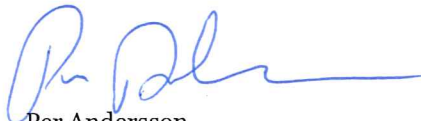
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 7 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor