

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Grundbulten**

769604-0067

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12

Styrelsen för Brf Grundbulten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bulten 11 med adress Högalidsgatan 13A och 13B samt Långholmsgatan 5 i Stockholm. Föreningen bildades i februari 1999. Fastigheten Bulten 11 förvärvades den 27 april 2001. Fastigheten har 46 lägenheter varav 42 st är upplåtna med bostadsrätt och 4 st är upplåtna med hyresrätt.

Byggnaden som ursprungligen stod klar 1913 är ombyggd 1980/82. Tomten innehas med tomträtt. Den totala lägenhetsytan om 3 280 m<sup>2</sup> har följande fördelning:

5 st	1	rok
26 st	2	rok
5 st	3	rok
5 st	3,5	rok
5 st	4	rok

Dessutom innehåller byggnaden 6 st lokaler om sammanlagt 493 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet uppgår 2018 till 95 795 000 kr, varav 41 400 000 kr avser byggnaden och 54 395 000 avser mark. Av taxeringsvärdet utgör 86 000 000 kr bostäder och 9 795 000 kr lokaler.

#### *Fastighetens tekniska status*

Samtliga stammar i fastigheten byttes ut i samband med den stora renoveringen i mitten av 1980-talet. Energideklaration gjordes år 2009 och visade goda värden. Bostadsrätthavare har, där bygglovet tillåtit, byggt egna balkonger och takaltaner i olika etapper under åren 2002–2017. Under 2018 påbörjades bygge av ytterligare en takaltan och slutförs under 2019. År 2006 genomförde föreningen en renovering av badrummen i alla hyreslägenheter och i föreningens lokal. Till föreningens gemensamma tvättstuga har det installerats nya vitvaror (tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp) åren 2006 och 2011. En radonmätning genomfördes i ett urval lägenheter 2014 med tillfredsställande resultat. En större renovering av föreningens gemensamma terrass på innergården blev klar år 2014. Gårdsbjälklaget, som delvis utgör källartaket, har inspekterats av CBI med cirka 10 års mellanrum och därvid befunnits i gott skick.

Fastigheten har detta år varit fullvärdesföräkrad i Trygg Hansa. Tidigare försäkring i Länsförsäkringar har sagts upp under 2018.

ME  
SW  
SK  
H

**Styrelse, revisorer samt övriga funktionärer**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Sven Westerlund (ordförande) Mats Wester (sekreterare) Madelene Haglund (kassör) Stefan Lindström Mattias Edler Daniel Askari
Suppleanter:	Carl Welander Sellvall
Revisor:	Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB
Valberedning:	Marikka Patrakka Kevin Sweeney Ingrid Larsson

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Nya stadgar för föreningen fastställdes vid ordinarie stämma den 22 maj 2018. Hanteringen av personuppgifter i föreningens verksamhet har setts över och anpassats till den nya dataskyddsförordningen (GDPR), som började gälla den 25 maj 2018.

Föreningens lån omplacerades i oktober 2018 och samtidigt amorterades 2000 tkr.

**Medlemsinformation**

Tre överlåtelse har genomförts under 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. Dessförinnan hölls en extra stämma 2018-03-14 för att behandla ett förslag på ändringar i stadgarna. Främst behövde vissa paragrafer uppdateras med anledning av ny lag för ekonomiska föreningar och samtidigt gjordes några förtydliganden av tidigare text. Förslaget på nya stadgar godkändes och fastställdes sedan vid ordinarie föreningsstämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Många ärenden i den löpande verksamheten har hanterats via e-post. Styrelsen har under året inte uppburit arvode.

Styrelsen har bland annat arbetat med följande frågor: kontakter med föreningens arbetsgrupper (lokalgruppen och gårdsgruppen) samt med föreningens ekonomiska förvaltare samt fastighetsskötare, handläggning av aktuella frågor från medlemmar och hyresgäster. Föreningens hemsida innehåller i huvudsak extern information av mer bestående karaktär och den fortlöpande informationen till de boende har skett via anslagstavlor och vid behov direktutdelade informationsblad. Styrelsen har varit flitigt sysselsatt med upphandlingar, offerter och avtal med olika hantverkare som utfört reparationer och underhåll i fastigheten.

SW ME  
R  
LH

Styrelsen har analyserat hur de kommande höjningarna av tomträttsavgälden påverkar föreningens ekonomi. Det kommer stegvis att medföra betydande kostnadsökning och därmed höjda avgifter. Även möjligheten att köpa tomtmarken har utretts och redovisades för medlemmarna vid extrastämman i mars 2018. Inga beslut är dock fattade.

Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Under året har föreningen bytt städfirma för trappstädning m.m. Nu städar Optiant Städ AB. Föreningen har även bytt företag som ombesörjer takskottning till vintern 2018/2019 på grund av orimlig prishöjning. Nu skottar Roseb Entreprenad AB.

### **Reparation och underhåll under 2018**

Samtliga trapphus och entréer målades om med en ny färgsättning. All armatur samt namn- och anslagstavlor har samtidigt bytts ut. Portarnas träytor har slipats och lackats. Fasaden på bottenvåningen ut mot gatan målades om i samma nyans som tidigare. Fasaden hade med tiden blivit ganska illa åtgången av all klottersanering. Behovet av klottersanering har tyvärr varit regelbundet återkommande. Föreningen har nolltolerans mot klottar och beställer omgående borttag samt gör polisanmälan.

Vidare har yttertaket rengjorts och målats med undantag för den del mot gården där det pågår altanbygge.

Under våren 2018 beställdes en brandskyddsinspektion av vår fastighet. Detta resulterade i några åtgärder i form av brandtätning samt förbättrade hänvisningsskyltar för utrymning från källarplanet.

Fastigheten har senaste tiden tyvärr drabbats av flera oförutsedda skador. Vattenskadorna i flera lägenheter och en lägenhetsbrand. Förutom att de boende blir drabbade medför dessa olyckor stora kostnader för föreningen.

Stampsplning genomfördes i februari i uppgång 13A och 13B.

Fastighetens bredband har uppgraderats till 250 GB per 1 februari 2018.

### **Trivselsaktiviteter**

Styrelsen och lokalgruppen anordnade kräftskiva i september och glöggmingel i december. Vårstädningsavgången med fika anordnades av lokal- och gårdsgruppen.

### **Planerade underhållsarbeten**

Under 2019 kommer samtliga fönster i fastigheten att inspekteras och vid behov åtgärdas utvändiga träpartier. Inspektionen kommer att samordnas med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i mars månad. Yttertaket kommer att få en översyn och gamla fästen för takstegar m.m. åtgärdas för att förekomma vatteninträning. Våra hissar har passerat sin ekonomiska livslängd och styrelsen överväger att sätta in modernare hissar. Detta arbete sprids i så fall ut över flera år. Hissarna får regelbunden service samt besiktas årligen och upptäckta brister åtgärdas. En utredning genomförs under 2019 för att bedöma kostnaden för att uppgradera så att alla lägenheter får åtkomst till 3-fas inkommande elström.

SW 82 MF  
lo - ty DA

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 077	3 084	3 076	3 113
Resultat efter finansiella poster	-520	229	-165	32
Soliditet (%)	89,6	87,0	78,5	78,7
Lån / yta (kr/kvm)	1 639	2 226	3 430	3 473

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	rep fond + balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 744 671	14 780 143	671 828	-2 127 555	229 161	<b>59 298 248</b>
Upplåtelse av råyta		24 706				<b>24 706</b>
Avg till balkongfond			13 200			<b>13 200</b>
Avsättning till yttre fond			61 065	-61 065		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				229 161	-229 161	<b>0</b>
Årets resultat					-519 718	<b>-519 718</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 744 671</b>	<b>14 804 849</b>	<b>746 093</b>	<b>-1 959 459</b>	<b>-519 718</b>	<b>58 816 436</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 959 459
årets förlust	-519 718
	<b>-2 479 177</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	213 728
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-555 245
i ny räkning överföres	-2 137 660
	<b>-2 479 177</b>

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,1% av fastighetens förvärvskostnad, styrelsens förslag är att fr o m 2018 avsätta 0,35% av fastighetens förvärvskostnad för att möta kommande underhåll. Avsättning samt ianspråktagande av yttre fond görs efter att behörigt organ har fattat beslut.

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

*Su ME  
lo*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 076 754	3 083 799
Övriga rörelseintäkter	3	2 609	129 135
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 079 363</b>	<b>3 212 934</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 760 933	-2 130 711
Övriga externa kostnader	5	-340 929	-330 109
Avskrivningar		-481 854	-491 899
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 583 716</b>	<b>-2 952 719</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-504 353</b>	<b>260 215</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 799	20 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 164	-51 062
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15 365</b>	<b>-31 054</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-519 718</b>	<b>229 161</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-519 718</b>	<b>229 161</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-519 718</b>	<b>229 161</b>

SW 8 ME  
L 4 DA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 792 209	59 274 063
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 792 209</b>	<b>59 274 063</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 795 709</b>	<b>59 277 563</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180	15 686
Övriga fordringar	8	136	2 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	222 074	196 635
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>222 390</b>	<b>214 814</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 594 912	8 633 274
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 594 912</b>	<b>8 633 274</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 817 302</b>	<b>8 848 088</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 613 011</b>	<b>68 125 651</b>

SW & MK  
lo  
DA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 246 213	43 246 213
Upplåtelseavgifter		14 804 849	14 780 143
Kapitaltillskott		2 498 458	2 498 458
Fond för yttre underhåll		554 393	493 328
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 103 913</b>	<b>61 018 142</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balkongfond		191 700	178 500
Balanserat resultat		-1 959 459	-2 127 555
Årets resultat		-519 718	229 161
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 287 477</b>	<b>-1 719 894</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 816 436</b>	<b>59 298 248</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 011 000	8 226 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 011 000</b>	<b>8 226 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	172 000	172 000
Leverantörsskulder		197 974	125 071
Skatteskulder		8 901	24 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	406 700	279 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>785 575</b>	<b>601 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 613 011</b>	<b>68 125 651</b>

SN SL MB  
[Signature]



## Noter

### Not 1 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	200 år
Balkonger	40 år
Badrum	25 år
Takrenovering	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 576 824	1 540 820
Hyror bostäder	371 448	439 452
Hyror lokaler	912 772	897 564
Hyror förråd	10 800	9 900
Bredbandsavgift	76 280	64 620
Fastighetsskatt	97 441	97 441
Uppvärmning lokaler ej moms	5 556	5 460
Hyra gästlägenhet	17 200	21 200
Överlåtelse-/pansättningsavg	11 755	4 020
Andrahandsuthyrning	-3 322	3 322
	<b>3 076 754</b>	<b>3 083 799</b>

### Not 3 Övriga Rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Försäkringsersättning	2 205	128 594
Övriga intäkter	404	541
	<b>2 609</b>	<b>129 135</b>

*su* *sc* *ME*  
*h* *→*

#### Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Tomträttsavgäld	467 700	426 375
El	160 497	121 518
Värme	530 303	529 422
Vatten	104 186	99 278
Städning	71 267	70 913
Sophantering	71 395	67 929
Snöröjning Sandning	6 053	116 748
Reparation och underhåll	319 141	382 577
Hissar	58 223	35 013
Bredband	90 164	80 040
Fastighetsförsäkring	74 530	79 691
Kabel TV avgift	12 339	12 210
Fastighetsskötsel	86 942	85 478
Övriga Fastighetskostnader	1 071	11 352
Reparationer lägenheter	1 189	9 269
Trädgårdsskötsel	1 938	2 898
Periodiskt underhåll Tak	148 750	0
Periodiskt underhåll Fasad	51 620	0
Periodiskt underhåll trapphus	503 625	0
	<b>2 760 933</b>	<b>2 130 711</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskatt	159 452	158 440
Förvaltningskostnader	57 644	56 684
Revisionsarvoden	15 125	15 438
Konsultarvoden	20 844	10 625
Bankkostnader	8 370	8 711
Övriga förvaltningskostnader	8 694	33 711
Övriga externa kostnader	10 183	0
Mäklararvoden	0	40 000
Övriga kostnader styrelsen	6 100	6 500
Förbrukningsinventarier	49 517	0
Bevakning och larm	5 000	0
	<b>340 929</b>	<b>330 109</b>

*Sw 82 M6*  
*lo*

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	65 858 731	65 858 731
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 858 731</b>	<b>65 858 731</b>
Ingående avskrivningar	-6 584 668	-6 098 189
Årets avskrivningar	-481 854	-486 479
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 066 522</b>	<b>-6 584 668</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 792 209</b>	<b>59 274 063</b>
Taxeringsvärden byggnader	41 400 000	41 400 000
Taxeringsvärden mark	54 395 000	54 395 000
	<b>95 795 000</b>	<b>95 795 000</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden (insats SBC)	3 500	3 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	136	135
Vidarefakturering	0	2 358
	<b>136</b>	<b>2 493</b>

SW SC MB  
Dr ← DA

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	17 776	20 215
Com Hem	3 134	3 102
Emvix, Förvaltningskostnader	14 739	14 411
S:t Eriks Hiss	1 343	0
Tomträttsavgäld	116 925	116 925
Rentokil Initial	0	1 636
Emvix, Fastighetsskötsel	14 739	21 568
Telenor	14 927	13 118
Bostadsrätterna	5 780	5 660
Upplåtelse av yta till lgh 1135	24 706	0
Uthyrning gästlägenhet 29 nätter	5 800	0
Försäkringsersättning	2 205	0
	<b>222 074</b>	<b>196 635</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,405	2019-01-30	6 183 000	8 398 000
			<b>6 183 000</b>	<b>8 398 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			172 000	172 000

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	4 382	6 114
Förutbetalda Hyror och avgifter	201 388	162 918
Revision	15 500	15 000
El	19 640	14 756
Värme	73 213	77 785
Sophämtning	1 615	1 476
Övrigt	2 651	1 779
Brandskada	88 311	0
	<b>406 700</b>	<b>279 828</b>

*Sw & MB*  
*lo st*  
*DA*

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 615 000	23 615 000
	<b>23 615 000</b>	<b>23 615 000</b>

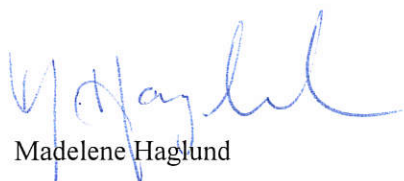
Stockholm 2019-03-12



Mats Wester



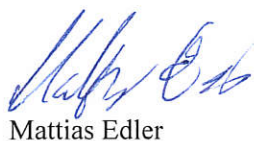
Stefan Lindström



Madelene Haglund



Sven Westerlund




Mattias Edler



Daniel Askari

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26.



Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor  
Revision I Mälardalen AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grundbulten, org.nr 769604-0067.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grundbulten 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 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*

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 revisionssed 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. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grundbulten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

Revision i Mälardalen AB

### *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.

Knivsta den 26 april 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H Wallerström', is written over a horizontal line.

Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor