

Årsredovisning 2021

BRF GRINDEN 15

769601-7560



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRINDEN 15

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1996-10-15.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grinden 15 på adressen Kronobergsgatan 17 i Stockholm. Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 155 kvm och 2 lokaler om 362 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Tomas Kroksmark	Ordförande
Gunbritt Lagerbäck	Styrelseledamot
Ingrid Wahlborn	Styrelseledamot
Jessica Björk	Styrelseledamot
Johan Forssblad	Styrelseledamot
Gustav Brismark	Styrelseledamot
Sara Luthman	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Per Anders Lindgren och Olle Fredemo. 

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen, med minst två ledamåter tillsammans.

REVISORER

Lena Zozulyak Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Löpande Partiella stambyten i samband med renovering av kök och badrum.

- 2019 Renovering av fönster mot gatan.
Garantibesiktning balkonger.
Kompletterade plåtarbeten taket samt en balkong.
Underhåll delar av fasaden mot gården.
Stambyte i hyreslägenhet inför försäljning.
Spolning och filmning av samtliga avloppsstammar.
Renovering av gården: Innergården har grävts upp och uttjanta balkar har bytts ut; Nytt tätskikt på hela gården med bättre isolering av tak i källarlokalen; Halva källarlokalen under gården har renoverats; Ett tidigare garage byggdes om till miljörum och fungerar därefter som genomgång mot gården för cyklar etc.
- 2020 Avslutande arbete gården med stenläggning, anläggning av plantering, ljussättning etc.
Totalgenomgång av en vatten- respektive avloppsstam med byte av de delar av stammen som inte hade bytts tidigare.
Förnyad OVK har genomförts och godkänts.
- 2021 Totalgenomgång av fastighetens elsystem med byte av servis, central, eldragningar i källare och elstigare till samtliga lägenheter samt renovering av belysning i alla gemensamma utrymmen.
Takarbeten för att åtgärda läckage i yttertaket.
Garantibesiktning av 7 återstående balkonger samt en fransk balkong; utestående från tidigare besiktning.
VVS översyn för att få ett underlag för att planera fortsatt renovering av VVS för hela fastigheten 2022 och framåt.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2022 Upprätta en strategi för genomgång av VVS i hela fastigheten, samt påbörja renovering under 

2022 med fokus på gemensamma utrymmen i fastighetens källar som första steg.
Målning av yttertak planeras att göras under året
Genomgripande renovering av lokalen St Göransgatan 62 till en godtagbar standard.
Ventilation i lokalen Flippergubben skall också installeras.

2023-2025 För perioden 2023-2025 ser styrelsen behov av att måla och uppgradera trappuppgångar.
Troligen behöver också fönster mot gården renoveras. Fasaden kommer löpande att besiktigas men för närvarande ser styrelsen inget behov av reparation och färgning under denna period.

2026-2035 För början av perioden 2026-2035 finns behov av att byta hissmaskiner. Under perioden ser styrelsen också behov av fasadmålning och att byta viss maskinell utrustning som tvättmaskiner, tumlare och värmeundercentral.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum El
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Brandkontoret
Grovsopor / Återvinning	Veolia
Hiss drift och skötsel	Stockholm Hiss Service AB
Kabel-TV	Telenor
Projektledning elöversyn	Projektledarhuset AB
Rondering och snöröjning tak	J W Plåtslageri AB
Sophämtning	Stockholm Vatten
Städning	Mickes fönsterputs och städ AB
Teknisk rondering och jour	Nabo
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma hölls den 17 maj 2021 på föreningens innergård.

En oförutsedd vattenskada inträffade under 2021, vilket medförde merkostnader för föreningen (se också ekonomi).

EKONOMI

Föreningen gör även i år ett negativt resultat vilket främst beror på fortsatt planerat underhåll där den största posten härrör sig till elrenovering. Detta har belastat 2021 års resultat. Den oförutsedda vattenskadan belastar året med en kostnad på drygt 170 tkr. *07*

Styrelsen räknar med att föreningen även de närmaste åren framåt kommer att göra negativa resultat då det fortfarande återstår viktiga renoveringsarbeten, framförallt VVS och renovering av hyreslokal under 2022. För detta kommer föreningen behöva ta upp nya lån. Även med de nya lånen är föreningens finansiella situation fortsatt god. Belåningsgraden är för närvarande 3 749 kr/m² och beräknas stiga till 4 594 kr/m² i slutet av 2022. Styrelsens strategi för de närmaste åren är att låna till de större planerade underhållsåtgärderna men att samtidigt säkerställa att föreningen långsiktigt kan amortera på lånen i tillräckligt hög utsträckning så att belastningen av underhållsåtgärder fördelas jämnt över kommande år. Det finns för närvarande inga beslut att höja avgifterna för att klara detta.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har under 2021 omförhandlat avtalet med hyresgästen i källarlokalen med ingång från Kronobergsgatan till en högre och marknadsmässig hyra. Hyresgästen i lokalen på St Göransgatan sade upp avtalet under året, vilket har initierat en upprusting av denna lokal till en godtagbar standard.

Föreningen beslutade under året som gick att byta teknisk förvaltare och skrev avtal med Jacobsen Properties (JP) under 2021. JP tog över den dagliga förvaltningen vid årsskiftet 2021/2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 126	2 144	2 125	2 189
Resultat efter fin. poster	-2 483	-1 788	-5 209	-672
Soliditet, %	85	89	85	92
Yttre fond	357	198	472	632
Taxeringsvärde	119 111	119 111	119 111	95 369
Bostadsyta, kvm	3 155	3 155	3 155	3 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	552	560	556	566
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 749	2 808	3 453	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	1,16	1,06	1,24
Belåningsgrad, %	14,56	10,81	13,17	7,85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark *02*

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	75 522	-	-	75 522
Upplåtelseavgifter	10 035	-	-	10 035
Fond, yttre underhåll	198	-	160	357
Balanserat resultat	-10 262	-1 788	-160	-12 210
Årets resultat	-1 788	1 788	-2 483	-2 483
Eget kapital	73 705	0	-2 483	71 221

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 210
Årets resultat	-2 483
Totalt	-14 693

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	357
Att från yttre fond i anspråk ta	-357
Balanseras i ny räkning	-14 693
	-14 693

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

07

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 126	2 144
Rörelseintäkter		18	1
Summa rörelseintäkter		2 144	2 146
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 490	-2 786
Övriga externa kostnader	8	-174	-189
Personalkostnader	9	-115	-115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-742	-742
Summa rörelsekostnader		-4 521	-3 831
RÖRELSERESULTAT		-2 376	-1 686
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-119	-114
Summa finansiella poster		-107	-103
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 483	-1 788
ÅRETS RESULTAT		-2 483	-1 788

07

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	81 220	81 962
Summa materiella anläggningstillgångar		81 220	81 962
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		81 220	81 962
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	16
Övriga fordringar	12	1 822	620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	89	107
Summa kortfristiga fordringar		1 927	742
Kassa och bank			
Kassa och bank		463	541
Summa kassa och bank		463	541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		2 390	1 283
SUMMA TILLGÅNGAR			
		83 610	83 245

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 557	85 557
Fond för yttre underhåll		357	198
Summa bundet eget kapital		85 914	85 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 210	-10 262
Årets resultat		-2 483	-1 788
Summa fritt eget kapital		-14 693	-12 050
SUMMA EGET KAPITAL		71 221	73 705
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 094	5 700
Summa långfristiga skulder		6 094	5 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 733	3 160
Leverantörsskulder		93	211
Skatteskulder		10	21
Övriga kortfristiga skulder		11	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	447	440
Summa kortfristiga skulder		6 295	3 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 610	83 245 <i>oz</i>

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grinden 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. *oz*

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Balkongavgifter	31	32
Hysesintäkt kabel-tv	80	53
Hysesintäkter, lokaler	264	295
Intäktsreduktion	0	-19
Årsavgifter, bostäder	1 743	1 766
Övriga intäkter	27	18
Summa	2 144	2 146

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	83	87
Fastighetsskötsel	110	57
Snöskottning	51	19
Städning	102	103
Trädgårdsarbete	13	7
Övrigt	2	22
Summa	361	295

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	0	11
Dörrar och lås/porttele	2	9
Försäkringsärende/vattenskada	171	5
Hissar	10	54
Kabel-tv/bredband	1	0
Lokaler	9	0
Tak	11	4
Trapphus/port/entr	2	1
Tvättstuga	9	6
VA	8	4
Ventilation	0	27
Värme	25	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	5
Summa	247	127

07

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Elöversyn	1 567	23
Omläggning del av tak	140	0
VA golv hyreslokal St Göransgatan	48	0
Renovering lokal St Göransgatan	50	0
Stambyten	7	0
Gårdsrenovering	0	745
Partiella stambyten 2020	0	40
Stamunderhåll plus skada stam	0	563
Summa	1 812	1 370

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	58	42
Sophämtning	72	78
Uppvärmning	596	542
Vatten	68	57
Summa	794	718

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	53	53
Fastighetsförsäkringar	52	50
Fastighetsskatt	117	115
Kabel-TV	55	55
Summa	277	274

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	6	1
Juridiska kostnader	44	56
Kameral förvaltning	74	85
Konsultkostnader	1	0
Revisionsarvoden	20	20
Övriga förvaltningskostnader	29	26
Summa	174	189

07

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	23	23
Styrelsearvoden	92	92
Summa	115	115

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	119	114
Summa	119	114

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	87 964	87 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 964	87 964
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 002	-5 260
Årets avskrivning	-742	-742
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 743	-6 002
Utgående restvärde enligt plan	81 220	81 962
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 923</i>	<i>39 923</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 550	34 550
Taxeringsvärde mark	84 561	84 561
Summa	119 111	119 111

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 766	564
Skattekonto	51	56
Vidarefakturerering	6	0
Summa	1 822	620

07

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	12	13
Fastighetsskötsel	0	14
Försäkringspremier	22	21
Förvaltning	16	21
Kabel-TV	14	14
Räntor	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	23
Summa	89	107

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	0,90 %	3 127	3 160
Stadshypotek	2022-12-01	1,08 %	5 700	5 700
Stadshypotek	2025-04-30	0,77 %	3 000	
Summa			11 827	8 860

Varav kortfristig del

5 733

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	17	17
El	10	4
Förutbetalda avgifter/hyror	194	227
Löner	80	80
Sociala avgifter	25	25
Uppvärmning	94	71
Vatten	11	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5
Summa	447	440

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	21 916	21 916
Summa	21 916	21 916

02

Underskrifter

Stockholm, 28 - 4 - 22

Ort och datum



Tomas Kroksmark
Ordförande

G. Lagerbäck (gl)

Gunbritt Lagerbäck
Styrelseledamot

Ingrid Wahlborn

Ingrid Wahlborn
Styrelseledamot

Jessica Björk

Jessica Björk
Styrelseledamot

Johan Forssblad

Johan Forssblad
Styrelseledamot

Gustav Brismark

Gustav Brismark
Styrelseledamot

Sara Luthman

Sara Luthman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 04 - 28

Lena Zozulyak
Revisor

Revisión

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grinden 15, org.nr. 769601-7560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grinden 15 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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.

07

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 Brf Grinden 15 för räkenskapsåret 2021 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 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 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 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.

Stockholm den 28/04 2022

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor