

# Årsredovisning 2019

**BRF GRINDEN 15**  
769601-7560

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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

KB JF LP  
SHU HK JW gl

## 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.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Grinden 15. Byggnadsår är 1905. Värdeår är 1930.  
Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 155 kvm och 2 lokaler om totalt 362 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Tomas Kroksmark     Ordförande  
Kristina Brismark  
Gunbritt Lagerbäck  
Ingrid Wahlborn  
Johan Forssblad  
Leonard Qvarsebo  
Sara Luthman

#### Revisorer

Lena Zozulyak     Revisor     BoRevision

#### Valberedning

Per Anders Lindgren     Sammankallande  
Olle Fredemo

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under 2019 haft 21 protokollförda möten. *oe*

*KB JF CQ  
Jdu H JW of*

### Tidigare underhåll

Löpande under ett antal år:

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

2018:

- Målning och allmänt underhåll av yttertak, byte av taklucka, förbättring av konsoler för snöröjning på taket samt byte av stuprör
- Byte av vatten- och värmeventiler i källaren
- Fogning av stensockeln mot gatan
- Genomgång av felaktiga installationer fläktar etc utifrån OVK besiktning (avslutades under 2019).
- Garantibesiktningar balkonger

### Utfört underhåll under 2019

Våren 2019	Renovering av fönster mot gatan.
Våren 2019	Garantibesiktning av fem balkonger.
Vår och höst 2019	Kompletterande plåtarbeten taket samt en balkong.
Sommaren 2019	Underhåll fasad mot gården.
Sommaren 2019	Stambyte i hyreslägenhet inför försäljning.
Hösten 2019	Spolning och filmning av samtliga avloppsstammar.
Hösten/vintern 2019	Renovering av gården, se ytterligare information nedan.

### Planerat underhåll kommande år

Under början av 2020 avslutar föreningen pågående gårdsrenovering. För 2020 planeras sedan underhåll av elcentral, eldragningar i källaren, elstigare samt tillförseln av el till fastigheten.

Föreningen har under ett flertal år tillämpat partiellt stambyte vilket innebär att delar av avloppsstam har bytts i samband med renovering av kök, badrum eller toalett. Mot bakgrund av en konstaterad läcka i en av föreningens avloppsstammar kommer hela stammen att gås igenom med kompletterande byten så att hela stammen får fullgod status. I samband med arbetet byts också stam för tillflöde av vatten. Styrelsen ser detta som ett pilotprojekt och om det faller väl ut planeras motsvarande arbete genomföras successivt under kommande år.

Förnyad OVK ska genomföras våren 2020 utifrån de åtgärder som vidtagits under 2018 och 2019.

För perioden 2021-2025 ser styrelsen behov av att måla trappuppgångarna. Troligen kommer också en renovering av fönstren som vetter mot gården vara nödvändig. Föreningen kommer också fortsätta med partiellt stambyte förmodligen i kombination med att successivt gå igenom och säkerställa en hel stam i taget med byte även av tillvatten enligt beskrivning ovan.

Fasaden kommer löpande att besiktigas men för närvarande ser styrelsen inget behov av reparation och färgning. Bedömningen är att den håller minst 5 år till, förmodligen längre.

För början av perioden 2026-2035 återfinns i övrigt behov av byte hissmaskiner medan föreningen i mitten av perioden kommer behöva måla taket igen samt byta viss maskinell utrustning som tvättmaskin, torktumlare och värmeundercentral.

07

KB JF LQ  
Hen AK JW gl

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Försäkring	Brandkontoret
El	Fortum El
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Städning	Mickes fönsterputs och städ AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Sophämtning	Stockholm Vatten
Vatten	Stockholm Vatten
Kabel-TV	Telenor
Hiss drift och skötsel	Stockholm Hiss Service AB
Renovering av fönster	Mälardalens fönsterrenovering AB
Bygglovshandlingar gårdsrenovering	Leonard Qvarsebo AB
Projektledning gårdsrenovering	Projektledarhuset AB
Gårdsrenovering	Bygg och Miljö Stockholm AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utöver ordinarie föreningsstämma i maj 2019 hölls en extra föreningsstämma i april 2019. Syftet med den extra föreningsstämman var dels att ge medlemmarna information om styrelsens förslag till gårdsrenovering, dels att ta ett första beslut om förändrade stadgar. På ordinarie föreningsstämma fastställdes sedan stadgarna och föreningen tog beslut om att genomföra en gårdsrenovering. Fastställd stadgeändring avsåg framförallt mindre justeringar i stadgarna som anpassning till ny lagstiftning.

Föreningen har under året genomfört två stora arbeten på fastigheten. Under våren renoverades samtliga fönster mot gatan. Här fanns också möjlighet för föreningens medlemmar att beställa och själva bekosta invändig målning av fönster.

Under hösten och vintern har föreningen genomfört en stor renovering av gården och i samband med detta också byggt om ett tidigare mindre garage till miljörum. I detta omfattande arbete har föreningen anlitat professionell projektledning som stöd till styrelsen. Arbetet har omfattat följande:

- Hela innergården har grävts upp så att underliggande bjälklager som finns över en källarlokal har kunnat besiktigas. Uttjanta bjälkar har bytts ut.
- Nytt tätskikt har lagts, denna gång på hela gården istället för som tidigare då det bara fanns över lokalen. Det nya tätskiktet innebär också en bättre isolering av taket till källarlokalen vilket styrelsen beräknar ska kunna ge lägre uppvärmningskostnader. Ny dränering har installerats.
- Halva källarlokalen under gården har renoverats i samband med arbetet med gården.
- Gården har fått ett nytt ytskikt i form av gatsten istället för som tidigare asfalt. Blomlådor i plåt har byggts och el är förberett för installation av lampor. (Arbetet med att plantera växter och installera lampor kommer genomföras våren 2020.)
- Ett tidigare garage har byggts om till miljörum. I samband med detta har fasaden mellan garaget och gården öppnats upp så att det är möjligt att ta sig in i miljörummet från gården. Samtidigt har det blivit möjligt att ta in cyklar från gatan via miljörummet till gården istället för att som tidigare behöva ta cyklarna via trappuppgångarna.

Under året har en tidigare hyreslägenhet frigjorts. Föreningen sålde lägenheten under sommaren och

Handwritten signatures and initials: CQ, JF, KB, HK, JW, gl, oz.

därmed har antalet bostadsrätter ökat från 44 till 45. Föreningen har i och med detta inte längre några bostadshyresrätter.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har för året ett negativt resultat på 5,2 miljoner kronor. Den huvudsakliga anledningen är det omfattande underhållsarbete som genomförts under året, framförallt gällande gårdsrenoveringen men även fönsterrenoveringen. Totalt har det planerade underhållet kostat föreningen 5,9 miljoner kronor. Av detta har 1,5 miljon kronor aktiverats som tillgång då det har handlat om förbättring av fastigheten (gäller ombyggnaden till miljörum, utökat tätskikt samt stenläggningen på gården). Totalt har därmed 4,4 miljoner kronor belastat föreningens resultat avseende underhållsåtgärderna. Styrelsen budgeterar för att även nästa år kommer att ge ett negativt resultat med tanke på framförallt planerat elunderhåll, dock inte i samma storleksordning som för 2019.

Intäkterna från hyreslokaler har gått ner under året. I viss mån beror detta på att föreningen under hösten har förlorat hyresintäkten från det tidigare garaget (som helårseffekt kommer detta att innebära 45 000 kr). Den huvudsakliga orsaken till avvikelsen för 2019 är dock en tillfällig hyreseftergift till föreningens lokalhyresgäster på grund av höstens gårdsrenovering. Detta kommer inte bestå under 2020.

Finansiellt är föreningens situation god. Föreningens belåningsgrad är 3 500 kr /m<sup>2</sup>. Försäljningen av hyreslägenheten samt en god likviditet vid 2019 års början har inneburit att föreningen inte behövt öka lånegraden nämnvärt för att klara renoveringarna under 2019. Vid ingången av 2020 hade visserligen föreningens lån ökat från 6,4 miljoner kronor vid 2019 års början till 10,9 miljoner kronor men samtidigt fanns vid ingången av 2020 en kassa på 6 miljoner kronor. Föreningen har i början av januari 2020 löst ett lån på 2 miljoner kronor och resterande likvida medel kommer att användas till det planerade underhåll som ska genomföras under 2020. Styrelsen räknar med att inte behöva öka lånegraden i någon väsentlig utsträckning under 2020. Styrelsens strategi för de därefter kommande åren är att låna till de större planerade underhållsåtgärderna men att samtidigt säkerställa att föreningen löpande kan amortera på lånen i tillräckligt hög utsträckning så att belastningen av underhållsåtgärder fördelas ut jämnt över åren. Styrelsens ser för närvarande inget behov av att höja avgifterna för att klara detta.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse. 07

Handwritten signatures and initials in blue and green ink, including "LQ", "JF", "KBS", "tk", "JW", and "gl".

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 125	2 189	2 188	2 136
Resultat efter fin. poster	-5 209	-672	-502	-1 213
Soliditet, %	85	92	92	92
Taxeringsvärde	119 111	95 369	95 369	95 369
Bostadsyta, kvm	3 155	3 155	3 155	3 155
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	566	566	566	566

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	74 694	-	829	75 522
Upplåtelseavgifter	8 244	-	1 791	10 035
Fond, yttre underhåll	632	-	-160	472
Balanserat resultat	-4 814	-672	160	-5 327
Årets resultat	-672	672	-5 209	-5 209
<b>Eget kapital</b>	<b>78 082</b>	<b>0</b>	<b>-2 589</b>	<b>75 493</b>

02

KB JE CQ  
du H JWG

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 327
Årets resultat	<u>-5 209</u>
Totalt	<b>-10 536</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	357
Att från yttre fond i anspråk ta	-632
Balanseras i ny räkning	<u>-10 262</u>
	<b>-10 536</b>

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

*oz*

*gl < Q*  
*du*  
*JW*  
*BF*

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 125	2 189
Rörelseintäkter		9	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 133</b>	<b>2 189</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-6 178	-1 755
Övriga externa kostnader	8	-281	-259
Personalkostnader	9	-115	-95
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-682	-682
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 255</b>	<b>-2 791</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 122</b>	<b>-601</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-92	-80
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87</b>	<b>-71</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 209</b>	<b>-672</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 209</b>	<b>-672</b>

02

KB JE LQ  
sdm JW qt



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	82 704	81 919
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 704</b>	<b>81 919</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 704</b>	<b>81 919</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		65	0
Övriga fordringar	12	56	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	121	94
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>242</b>	<b>141</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 005	3 101
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 005</b>	<b>3 101</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 247</b>	<b>3 242</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>88 950</b>	<b>85 161</b>

02

KB JP LQ  
Jdu +K JW gl

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		85 557	82 937
Fond för yttre underhåll		472	632
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 029</b>	<b>83 569</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 327	-4 814
Årets resultat		-5 209	-672
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 536</b>	<b>-5 486</b>

#### Summa eget kapital

75 493 78 082

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	10 893	6 433
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 893</b>	<b>6 433</b>

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		2 029	259
Skatteskulder		14	0
Övriga kortfristiga skulder		7	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	514	384
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 564</b>	<b>646</b>

#### Summa eget kapital och skulder

88 950 85 161

02

Handwritten notes in blue ink: "KJR LQ", "JW", "gl", and a green checkmark.

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Grinden 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Avsättningen till yttre fond sker enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Balkongavgifter	30	39
Försäkringsersättning	9	0
Hysesintäkter, bostäder	17	35
Hysesintäkter, lokaler	268	317
Årsavgifter, bostäder	1 756	1 747
Årsavgifter, bredband	53	52
<b>Summa</b>	<b>2 133</b>	<b>2 189</b>

Handwritten signatures and initials: KB, JF, HL, JW, gl, 07

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	32	82
Fastighetsskötsel	4	8
Snöskottning	66	25
Städning	103	109
Övrigt	44	51
<b>Summa</b>	<b>248</b>	<b>274</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	561	73
<b>Summa</b>	<b>561</b>	<b>73</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fönsterrenovering gatan	1 147	0
Gårdsrenovering	3 136	0
Partiella stambyten	103	0
Övrigt	0	446
<b>Summa</b>	<b>4 386</b>	<b>446</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	50	52
Sophämtning	52	39
Uppvärmning	546	539
Vatten	59	83
<b>Summa</b>	<b>707</b>	<b>712</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	54	0
Fastighetsförsäkringar	50	49
Fastighetsskatt	113	94
Kabel-TV	54	107
Samfällighet	6	0
<b>Summa</b>	<b>276</b>	<b>250</b>

20

KB JE LQ  
John K JW gl

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	2	3
Kameral förvaltning	140	137
Konsultkostnader	36	41
Revisionsarvoden	20	21
Övriga förvaltningskostnader	83	56
<b>Summa</b>	<b>281</b>	<b>259</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	23	21
Styrelsearvoden	92	74
<b>Summa</b>	<b>115</b>	<b>95</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	92	80
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>80</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	86 498	86 498
Årets inköp	1 466	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 964</b>	<b>86 498</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 578	-3 897
Årets avskrivning	-682	-682
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 260</b>	<b>-4 578</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>82 704</b>	<b>81 919</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	39 923	39 923
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 550	42 343
Taxeringsvärde mark	84 561	53 026
<b>Summa</b>	<b>119 111</b>	<b>95 369</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	0	5
Skattekonto	56	42
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>47</b>

KB JE LQ oz  
Shu H JW gl

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	13	0
Fastighetskötsel	14	0
Försäkringspremier	21	21
Förvaltning	21	0
Kabel-TV	14	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	73
<b>Summa</b>	<b>121</b>	<b>94</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-09-01	1,25 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,50 %	3 193	3 229
Stadshypotek	2022-12-01	1,08 %	5 700	
Stadshypotek				1 204
<b>Summa</b>			<b>10 893</b>	<b>6 433</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	17	17
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	227	179
Löner	80	80
Sociala avgifter	25	25
Uppvärmning	69	0
Utgiftsräntor	0	1
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82	82
<b>Summa</b>	<b>514</b>	<b>384</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	21 916	21 916
<b>Summa</b>	<b>21 916</b>	<b>21 916</b>

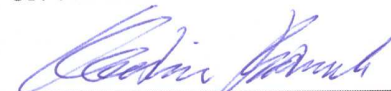
02

KB JF LQ  
Schu AK JW gl

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 23

Ort och datum

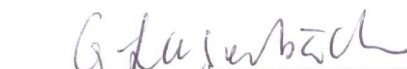


Kristina Brismark



Tomas Kroksmark

Ordförande



Gunbritt Lagerbäck



Ingrid Wahlborn



Johan Forssblad



Leonard Qvarsebo



Sara Luthman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 24

BoRevision

Lena Zozulyak

Revisor

# 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 2019.

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 2019 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 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 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 revisionssed 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.

02



## 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 2019 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 revisionsssed 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 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.

Stockholm den 24/04 2020

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