



Årsredovisning 2019

Brf Grönkålen i Solna

Org. 769619-4625

MM

J.A. ALERB
MM

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Brf Grönkålen i Solna, Jonstorpsvägen 18 bv, 171 55 Solna
info@gronkalen.se
www.gronkalen.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

M

J.A. JH AL EB BR
MM

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Grönkålen 1 i Solna kommun förvärvades 2009-06-08.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Jonstorpsvägen 18-32. Fastigheten byggdes 1968 och har värdeår 1968.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7829 kvm, varav 7660 kvm utgör lägenhetsyta och 169 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
44 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 81 upplåtna med bostadsrätt och 15 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MH Drift och fastighetsservice AB samt Stockholms Service Alltjänst. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

M

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Energideklaration	2009
Ny undercentral	2009
Fönsterbyte	2010
Portkod	2010
Bredband	2010
Nya tvättmaskiner	2010-2011
Stambyte (2 av 16)	2011
PCB sanering av balkongfogar	2012
Renovering av balkongplattor	2013
Nya balkonräckan	2013
Ny takfläkt port 20	2013
Radiatorventiler port 18	2013
Takfläktar	2014
Underhåll och reparation av hissar	2015
Renovering av rökluckor	2015-2016
Renovering hyreslägenheter	2016
Ny belysning på gården	2016
Servicecentral elrum port 24 & 32	2016
Uppfräschning av källargång	2016
Nya entrémattor	2016
Nytt nyckelsystem	2017
Nytt staket	2017
Ventilation tvättstuga	2017
Byte sopskåp	2017
Prognosstyrning	2017
Målning lgh-förråd	2017
Inköp av lekstuga	2018
Inköp av fartgupp	2018
Reparation av trappor	2018
Nya tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan	2018

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna samt Bostadsrätterna.

JL
J.A AL EB BIA
MM

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-05-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-03. Föreningen har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 113 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 118. Under året har 5 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Lunderhage	ledamot/ordf.
Jamileh Athari	ledamot/vice.ordf.
Axel Olin	ledamot/kassör*
Emir Badic	ledamot/kassör
Marina Manouselis	ledamot/sek.
Jonas Linder	suppleant
Bo Ardström	suppleant

*Har avgått under året.

Till revisor har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Bengt Steise, Lennart Stenberg och Ingrid Kihlberg varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har lagt om sina lån vilket har medfört att föreningens räntekostnader har halverats.

M

- Renoverat hissarna. Föreningen har inte tagit några nya lån för renoveringen.
- Sålt två stycken hyresrätter.
- Renoverat tre hyresrätter varv en innan försäljning.
- Det har gjorts en extra amortering på 6 000 000 kr på ett av föreningens lån.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Förlusten beror på stora underhållskostnader gällande hissrenoveringen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har haft stora kostnader för renovering av hissar. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Genomförd åtgärd	Kkr
Renoverat hissarna	4665
Tagit bort buskar innergård	122

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Trapphus, yttskikt	2020	1500
Dränering	2022	1375
Fastighetsel	2026	3750

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 12 Mkr på en 20-årsperiod. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond utifrån totalbeloppet på underhållsplanen delat på antal år den sträcker sig, d.v.s. 586 190 kr/år. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

JL BA
J.A AL EB
MM

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	95 007 613	15 566 060	2 092 536	-628 520	383 766	112 421 455
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			586 190	-586 190		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				383 766	-383 766	
Upplåtelse	1 178 790	2 036 210				3 215 000
Årets resultat					-4 107 291	-4 107 291
Belopp vid årets utgång	96 186 403	17 602 270	2 678 726	-830 944	-4 107 290	111 529 164

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	6 232	6 300	6 342	6 273	6 271
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-4 107	384	543	8 613	650
Soliditet, %	70,0	65	63	62	60
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	723	723	723	716	716
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 866	7 665	8 070	8 078	8 470
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 672	14 671	14 662	14 661	14 662
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,54	2,29	2,26	2,22	2,19
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,9	37,5	39,2	38,9	40,5

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-830 944
Årets resultat	-4 107 291
	<hr/>
	-4 938 235
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	586 190
I ny räkning överföres	-5 524 425
	<hr/>
	-4 938 235

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

J.A AL EBJ
mm
BM

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 231 589	6 300 110
Övriga rörelseintäkter	3	25 150	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 256 739	6 300 110
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-7 558 679	-2 603 087
Övriga externa kostnader	5	-351 084	-345 735
Personalkostnader	6	-198 630	-190 805
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 426 085	-1 426 085
Summa rörelsens kostnader		-9 534 478	-4 565 712
Rörelseresultat		-3 277 739	1 734 398
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		29 784	31 500
Räntekostnader		-859 336	-1 382 132
Summa finansiella poster		-829 552	-1 350 632
Resultat efter finansiella poster		-4 107 291	383 766
Årets resultat		-4 107 291	383 766

M

J.A AL JL EB BIA
mm

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	7	155 129 362	156 471 058
Inventarier, verktyg och installationer	8	553 171	637 560
Summa materiella anläggningstillgångar		155 682 533	157 108 618

Summa anläggningstillgångar

155 682 533 157 108 618

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 902	0
Övriga fordringar		2 026	3 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	109 575	131 944
Summa kortfristiga fordringar		121 503	135 016

Kassa och bank

10 590 692 14 854 534

Summa omsättningstillgångar

10 712 195 14 989 550

SUMMA TILLGÅNGAR

166 394 728 172 098 168

M

J.A. JL
AZ EB
MM

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	113 788 673	110 573 673
Yttre fond	2 678 726	2 092 536
Summa bundet eget kapital	116 467 399	112 666 209
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-830 944	-628 520
Årets resultat	-4 107 291	383 766
Summa fritt eget kapital	-4 938 235	-244 754
Summa eget kapital	111 529 164	112 421 455
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	52 455 639	58 589 999
Summa långfristiga skulder	52 455 639	58 589 999
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	134 347	124 116
Leverantörsskulder	1 100 386	117 021
Aktuell skatteskuld	6 586	12 374
Övriga skulder	297 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 871 106	833 203
Summa kortfristiga skulder	2 409 925	1 086 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	166 394 728	172 098 168

M

J.A. AL 22 11/18
EB
MM

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 277 739	1 734 398
Avskrivningar	1 426 085	1 426 085
Erhållen ränta mm	29 784	31 500
Erlagd ränta	-859 336	-1 382 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 681 206	1 809 851
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-9 902	5 021
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	23 415	11 190
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	983 365	-41 821
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	329 615	51 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 354 713	1 835 847
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 178 790	1 989 316
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 036 210	3 010 684
Amortering långfristiga lån	-6 124 129	-3 098 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 909 129	1 901 574
Förändring av likvida medel	-4 263 842	3 737 421
Likvida medel vid årets början	14 854 534	11 117 113
Likvida medel vid årets slut	10 590 692	14 854 534

M

J.A. AL EB BA
MM

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Byggnadstillgångarna har tidigare skrivits av enligt en progressiv avskrivningsplan som sträckte sig över 60 år, från och med 2014 skrivs dessa av linjärt över 100 år. Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	50 - 100 år
Installationer	10 - 20 år

Finansiella instrument

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristig per 2019-12-31. Förutom den del som kommer att amorteras under 2020.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter	4 687 449	4 612 316
	Hyror, bostäder	1 313 722	1 451 648
	Hyror, lokaler	32 773	30 091
	Hyror, garage	9 600	9 600
	Bredbandsavgifter	145 862	144 756
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 282	21 803
	Övriga intäkter	4 221	216
	Hyror förråd	29 680	29 680
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 231 589	6 300 110

M

J.A AL EBOL BIA
MM

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Försäkringsersättningar	25 150	0
	Summa övriga rörelseintäkter	25 150	0
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	351 635	413 056
	Reparation/underhåll	5 528 645	605 840
	Fastighetsel	199 265	152 775
	Fjärrvärme	848 669	850 890
	Vatten/avlopp	107 451	106 563
	Sophantering	121 272	92 284
	Kabel-TV	22 066	21 675
	Bredbandsavgift	93 789	74 880
	Försäkringspremie	133 236	122 645
	Fastighetsskatt/avgift	137 002	131 822
	Övriga driftkostnader	15 649	30 657
	Summa övriga externa kostnader	7 558 679	2 603 087
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	169 828	165 384
	Konsultarvoden	10 724	22 642
	Medlemsmöten	15 564	12 603
	Organisationsavgifter	19 722	12 162
	Revisionsarvode	33 750	32 500
	Övriga försäljningskostnader	66 000	77 700
	It-tjänster	27 525	4 825
	Inkassokostnader	1 069	8 383
	Övriga administrationskostnader	6 902	9 536
	Summa personalkostnader	351 084	345 735

M

J.A. AL DL EB BIA
MM

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	151 500	150 000
	Arbetsgivaravgifter	47 130	40 805
	Summa personalkostnader	198 630	190 805

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	163 006 126	163 006 126
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 006 126	163 006 126
	Ingående avskrivningar	-6 535 068	-5 193 372
	Årets avskrivningar	-1 341 696	-1 341 696
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 876 764	-6 535 068
	Utgående redovisat värde	155 129 362	156 471 058
	Redovisat värde byggnader	105 058 112	106 399 808
	Redovisat värde mark	50 071 250	50 071 250
	Summa redovisat värde	155 129 362	156 471 058

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	177 481 000 87 383 000	124 347 000 69 347 000
--	---------------------------	---------------------------

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 180 839	1 180 839
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 180 839	1 180 839
	Ingående avskrivningar	-543 279	-458 890
	Årets avskrivningar	-84 389	-84 389
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-627 668	-543 279
	Utgående redovisat värde	553 171	637 560

M

J.A. AZ ER MM

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	57 863	52 303
	Ekonomisk förvaltning	42 614	41 574
	Kabel-TV	5 543	5 443
	Bredbandsavgifter	0	18 720
	Övriga förutbetalda kostnader	3 555	13 904
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 575	131 944

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	657 645	607 562
	Amortering efter 5 år	51 797 994	57 982 437
	Summa långfristiga skulder	52 455 639	58 589 999

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2020-04-14	0,87	78 193	8 689 844
SBAB	2020-03-20	1,04		8 500 000
SBAB	2020-06-15	0,99	38 807	9 447 256
SBAB	2020-01-17	1,58		14 487 240
SBAB	2020-08-26	1,04	17 347	3 965 646
SBAB	2023-02-20	2,16		7 500 000
Summa			134 347	52 589 986
Avgår kortfristig del				134 347
Summa långfristiga skulder				52 455 639

M

JL RA
J.A AL EB
MM

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	70 302	127 927
	Förutbetalda avgifter/hyror	472 689	466 799
	Upplupen fjärrvärme	112 503	118 236
	Upplupen fastighetsel	64 319	15 226
	Upplupna reparationskostnader	124 194	62 274
	Övriga upplupna kostnader	27 099	42 741
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	871 106	833 203

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	64 435 000	64 435 000
	Summa ställda säkerheter	64 435 000	64 435 000

Solna 31/3 2020



Andreas Lunderhage


Jamileh Athari

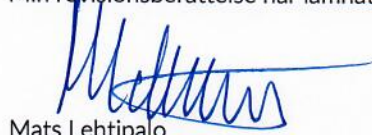

JONAS LINDER


Emir Badic


Marina Manouselis


Bo Ardstrom

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2020.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grönkålen i Solna
Org.nr. 769619-4625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grönkålen i Solna för år 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 och kassaflöde 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 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.





ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

- 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
- 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.

W

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 Brf Grönkålen i Solna för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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.

M

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.

Stockholm den 3/4 2020.


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far