

# Årsredovisning 2020

BRF GRINDEN 15

769601-7560



 **nabo**

HK  
KB  
gl  
JP  
H  
JW  
LQ

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRINDEN 15

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



Hk  
KB  
gl  
JR  
SS  
JW  
LQ

# 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.

H  
K  
gl  
JF  
JW  
LQ

# 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  
Kristina Brismark  
Gunbritt Lagerbäck  
Ingrid Wahlborn  
Johan Forssblad  
Leonard Qvarsebo  
Sara Luthman

### VALBEREDNING

Per Anders Lindgren och Olle Fredemo. *oz*

*tk*  
*KB*  
*gl*  
*JK*  
*JK*  
*JW*  
*LQ*



## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

## REVISORER

Lena Zozulyak Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

## 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
- Garantibesiktningar balkonger

2019:

HK KB  
gl  
JF  
JL  
JW  
LQ

- Renovering av fönster mot gatan
- Garantibesiktning balkonger
- Kompletterande plåtarbete taket samt en balkong
- Underhåll delar av fasad mot gården
- Stambyte i hyreslägenhet inför försäljning
- Spolning och filmning av samtliga avloppsstammar
- Renovering av gården
  - Innergården har grävts upp och uttjänta balkar bytts ut
  - Nytt tätskikt på hela gården med bättre isolering av taket till källarlokalen
  - Halva källarlokalen under gården har renoverats
  - 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.

## UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER 2020

- Avslutande arbete gården med stenläggning, anläggande av planteringar, 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.

## PLANERAT UNDERHÅLL KOMMANDE ÅR

Under 2020 har styrelsen projekterat för en totalgenomgång av fastighetens elsystem (elcentral, eldragningar i källaren, elstigare till samtliga lägenheter samt tillförseln av el till fastigheten) vilket kommer att genomföras under 2021.

Som framgått ovan har föreningen under ett flertal år tillämpat partiellt stambyte vilket innebär att delar av avloppsstammarna har bytts i samband med renovering av kök, badrum eller toalett. Styrelsen avser under kommande år fortsätta med partiellt stambyte i kombination med att successivt gå igenom och säkerställa en hel stam i taget med byte även av tillvatten på det sätt som under 2020 har gjorts för en stam.

För perioden 2022-2025 ser styrelsen behov av att måla trappuppgångarna. Troligen kommer också en renovering av fönstren som vetter mot gården vara nödvändig. 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 finns i övrigt behov av byte hissmaskiner medan föreningen i mitten av perioden kommer måla taket igen samt byta viss maskinell utrustning som tvättmaskin, torktumlare och värmeundercentral.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

02

HK  
KB  
LQ  
JW  
gl  
JR

Föreningsstämma hölls den 18 maj 2020 på föreningens nyrenoverade gård. Gården har sedan under våren och försommaren färdigställts med planteringar, cykelställ och belysning. Samtidigt har föreningens medlemmar kunnat börja använda det nya miljörummet där föreningen nu också har återvinningsmöjligheter för plast, kartong, metall och glas utöver vanliga sopor och kompost.

Som framgår ovan har arbetet med föreningens stammar fortsatt. Under året har också förberedelser gjorts för renovering av fastighetens elanläggning för genomförande under 2021.

## EKONOMI

Föreningen gör även i år ett negativt resultat vilket beror på att de sista delarna i gårdsrenoveringen har belastat 2020 års resultat. Vidare har, som framgått ovan, genomförts arbete med stammar.

Styrelsen räknar med att föreningen även de närmaste åren framåt kommer att göra ett negativt resultat då det fortfarande återstår viktigt renoveringsarbete, framförallt elrenoveringen under 2021. För detta kommer föreningen behöva ta upp ytterligare lån. Finansiellt är dock föreningens situation fortsatt god. Föreningens belåningsgrad är för närvarande 2808 kr/m<sup>2</sup> vilken under 2021 och förmodligen ytterligare något år beräknas öka, dock inte i någon väsentlig grad. 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. Styrelsen ser för närvarande inget behov av att höja avgifterna för att klara detta.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början 71 och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 2 överlåtelser. *oz*

*tk*  
*KB*  
*gl*  
*DF*  
*SL*  
*LQ*  
*JW*

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 144	2 125	2 189	2 188
Resultat efter fin. poster	-1 788	-5 209	-672	-502
Soliditet, %	89	85	92	92
Taxeringsvärde	119 111	119 111	95 369	95 369
Bostadsyta, kvm	3 155	3 155	3 088	3 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	560	556	566	566

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	75 522	-	-	75 522
Upplåtelseavgifter	10 035	-	-	10 035
Fond, yttre underhåll	472	-	-274	198
Balanserat resultat	-5 327	-5 209	274	-10 262
Årets resultat	-5 209	5 209	-1 788	-1 788
<b>Eget kapital</b>	<b>75 493</b>	<b>0</b>	<b>-1 788</b>	<b>73 705</b>

02

Hk  
KB  
gl  
JF  
JK  
JW  
LQ



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 262
Årets resultat	-1 788
<b>Totalt</b>	<b>-12 050</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	357
Att från yttre fond i anspråk ta	-198
Balanseras i ny räkning	-12 210
	<b>-12 050</b>

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

07

Hk  
KB  
gl  
DF  
sh  
JW  
LQ

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 144	2 125
Rörelseintäkter		1	9
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 146</b>	<b>2 133</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 786	-6 178
Övriga externa kostnader	8	-189	-281
Personalkostnader	9	-115	-115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-742	-682
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 831</b>	<b>-7 255</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 686</b>	<b>-5 122</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-114	-92
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103</b>	<b>-87</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 788</b>	<b>-5 209</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 788</b>	<b>-5 209</b>

tk  
 kb  
 gl  
 JH  
 JW  
 LQ

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	81 962	82 704
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 962</b>	<b>82 704</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>81 962</b>	<b>82 704</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16	65
Övriga fordringar	12	620	5 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	107	121
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>742</b>	<b>5 707</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		541	540
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>541</b>	<b>540</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>1 283</b>	<b>6 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>83 245</b>	<b>88 950</b>

HK  
KS  
gl  
JF  
JK  
JW  
LQ

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 557	85 557
Fond för yttre underhåll		198	472
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 755</b>	<b>86 029</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 262	-5 327
Årets resultat		-1 788	-5 209
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 050</b>	<b>-10 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 705</b>	<b>75 493</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	5 700	10 893
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 700</b>	<b>10 893</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 160	0
Leverantörsskulder		211	2 029
Skatteskulder		21	14
Övriga kortfristiga skulder		8	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	440	514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 840</b>	<b>2 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 245</b>	<b>88 950</b>

02  
tk KB  
gl  
br  
sk  
JW  
LQ



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	0	17
Hysesintäkter, lokaler	295	268
Intäktsreduktion	-19	0
Årsavgifter, bostäder	1 766	1 756
Övriga intäkter	102	83
<b>Summa</b>	<b>2 144</b>	<b>2 125</b>

LQ HK KB gl  
JK JK JW

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	87	32
Fastighetsskötsel	57	4
Snöskottning	19	66
Städning	103	103
Trädgårdsarbete	7	0
Övrigt	22	44
<b>Summa</b>	<b>295</b>	<b>248</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Fasader	0	154
Hissar	54	87
Reparationer	69	106
VA	4	214
<b>Summa</b>	<b>127</b>	<b>561</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Gårdsrenovering	745	3 104
Partiella stambyten 2020	40	103
Elöversyn	23	32
Stamunderhåll plus skada stam	563	0
Fönsterrenovering gatan	0	1 152
Övrigt	0	-5
<b>Summa</b>	<b>1 370</b>	<b>4 385</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	42	50
Sophämtning	78	52
Uppvärmning	542	546
Vatten	57	59
<b>Summa</b>	<b>718</b>	<b>707</b>

02  
 HK  
 KB gl  
 JK  
 LQ  
 JJ  
 JW

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	53	54
Fastighetsförsäkringar	50	50
Fastighetsskatt	115	113
Kabel-TV	55	54
Samfällighet	0	6
<b>Summa</b>	<b>274</b>	<b>276</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	2
Juridiska kostnader	56	0
Kameral förvaltning	85	140
Konsultkostnader	0	36
Revisionsarvoden	20	20
Övriga förvaltningskostnader	26	83
<b>Summa</b>	<b>189</b>	<b>281</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	23	23
Styrelsearvoden	92	92
<b>Summa</b>	<b>115</b>	<b>115</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	114	92
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>92</b>

hk  
K3 gl  
JF  
JK  
JW  
LQ

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	87 964	86 498
Årets inköp	0	1 466
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 964</b>	<b>87 964</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 260	-4 578
Årets avskrivning	-742	-682
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 002</b>	<b>-5 260</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>81 962</b>	<b>82 704</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	39 923	39 923
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 550	34 550
Taxeringsvärde mark	84 561	84 561
<b>Summa</b>	<b>119 111</b>	<b>119 111</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Nabo Klientmedelskonto	564	5 465
Skattekonto	56	56
<b>Summa</b>	<b>620</b>	<b>5 521</b>
<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bredband	13	13
Fastighetsskötsel	14	14
Försäkringspremier	21	21
Förvaltning	21	21
Kabel-TV	14	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	37
<b>Summa</b>	<b>107</b>	<b>121</b>

02  
KE  
KB  
gl  
JK  
JK  
JW  
LQ



NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-09-01	1,25 %		2 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,50 %	3 160	3 193
Stadshypotek	2022-12-01	1,08 %	5 700	5 700
<b>Summa</b>			<b>8 860</b>	<b>10 893</b>

*Varav kortfristig del*

3 160

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	17	17
El	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	227	227
Löner	80	80
Sociala avgifter	25	25
Uppvärmning	71	69
Vatten	10	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	82
<b>Summa</b>	<b>440</b>	<b>514</b>

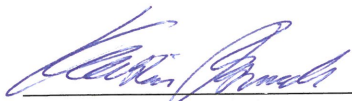
NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	21 916	21 916
<b>Summa</b>	<b>21 916</b>	<b>21 916</b>

fk  
KB  
gl  
JF  
JJ  
JW  
LQ

# Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 13

Ort och datum

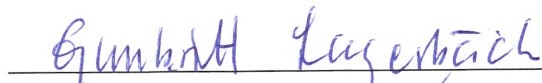


Kristina Brismark

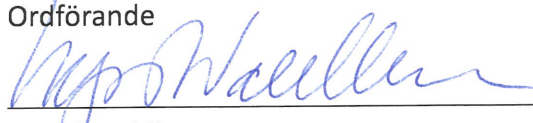


Tomas Kroksmark

Ordförande



Gunbritt Lagerbäck



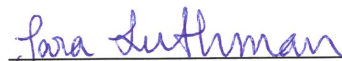
Ingrid Wahlborn



Johan Forssblad



Leonard Qvarsebo



Sara Luthman

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 19



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 2020.

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 2020 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.



## 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 2020 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 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.

### 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.

Stockholm den 19/04 2021

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