

# Årsredovisning 2020

## Brf Gruvan 5

Org nr 769601-5390

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gruvan 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-24.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Gruvan 4 i Stockholms kommun år 1996.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 till 7 våningar med totalt 68 bostadsrätter samt 4 lokaler. Den totala boytan är 3 370 kvm och lokalytan 183 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

55 st 1 rum och kök  
11 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök  
1 st 6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA inklusive bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder. Fastighetsskatt för lokaler beräknas till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 111 122 tkr varav byggnadsvärdet är 35 478 tkr och markvärdet 75 644 tkr. Värdeår är 1930.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Adamsberg Fastighetsförvaltning AB, avtal om trappstädning med Kati Städ AB samt jourtjänst med Dygnet Fastighetsjour.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2020 uppgår till 653 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

**Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 september 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Matilda Bäcklund *Ekman* ordförande  
Tone Pedersen  
Daniel Grund  
Mikael Ehrlington  
Joel Wählström

Suppleanter:

Tereza Paranos  
Marie Ekström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden under året. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknat med Trygg Hansa AB.

**Revisor**

Erik Davidsson, ordinarie  
BoRevision AB

**Valberedning**

Jonathan Webb  
Markus Hallberg

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 99 (99) medlemmar. Under året har 10 medlemmar utträtt och 10 medlemmar tillträtt i föreningen vid 6 (6) överlåtelser. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 649	2 723	2 711	2 850
Resultat efter finansiella poster	-63	195	122	180
Soliditet (%)	63,52	63,23	62,45	61,75
Fastighetslån/kvm (kr)	3 993	4 084	4 174	4 256
Skuldränta (%)	1,12	1,23	1,37	2,04
Årsavgift/kvm (kr)	653	653	653	697

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 012 091	2 644 986	2 185 788	-2 096 417	195 090	<b>24 941 538</b>
Disposition av föregående års resultat:			530 739	-335 649	-195 090	<b>0</b>
Årets resultat					-62 646	<b>-62 646</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 012 091</b>	<b>2 644 986</b>	<b>2 716 527</b>	<b>-2 432 066</b>	<b>-62 646</b>	<b>24 878 892</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 432 065
årets förlust	-62 646
	<b>-2 494 711</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	580 000
ianspråk tas från yttre fond	-186 874
i ny räkning överföres	-2 887 837
	<b>-2 494 711</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 649 075	2 723 356
Övriga rörelseintäkter		16 767	8 148
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 665 842</b>	<b>2 731 504</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 446 759	-1 185 365
Övriga externa kostnader	4	-363 016	-437 093
Personalkostnader	5	-124 322	-99 750
Avskrivningar		-642 345	-642 345
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 576 442</b>	<b>-2 364 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>89 400</b>	<b>366 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 046	-171 861
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-152 046</b>	<b>-171 861</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-62 646</b>	<b>195 090</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-62 646</b>	<b>195 090</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 278 927	37 913 094
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	19 664	27 842
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 298 591</b>	<b>37 940 936</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	62 000	62 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 000</b>	<b>62 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 360 591</b>	<b>38 002 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 050	43 650
Övriga fordringar	9	1 693 651	1 295 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	103 205	105 509
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 804 906</b>	<b>1 444 213</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 804 906</b>	<b>1 444 213</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 165 497</b>	<b>39 447 149</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 657 077	24 657 077
Fond för yttre underhåll		2 716 527	2 185 788
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 373 604</b>	<b>26 842 865</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 432 065	-2 096 416
Årets resultat		-62 646	195 090
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 494 711</b>	<b>-1 901 326</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 878 893</b>	<b>24 941 539</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	6 440 277	13 458 531
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 440 277</b>	<b>13 458 531</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 015 462	303 916
Leverantörsskulder		52 142	93 722
Skatteskulder		296 054	280 166
Övriga skulder		17 094	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	465 575	369 275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 846 327</b>	<b>1 047 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 165 497</b>	<b>39 447 149</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

#### Förändring av likvida medel

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	2 201 388	2 201 388
Hyror och övriga intäkter	464 454	530 116
Kostnader exkl avskrivningar	-2 086 142	-1 894 069
<b>Förändring likvida medel från den löpande verksamheten</b>	<b>579 700</b>	<b>837 435</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	109 674	-147 390
Årets amorteringar	-306 708	-303 916
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>382 666</b>	<b>386 129</b>
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	1 165 432	779 302
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	1 548 097	1 165 432

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 201 388	2 201 388
Hyror lokaler	434 124	491 378
Debiterad fastighetsskatt	13 563	30 590
<b>2 649 075</b>	<b>2 723 356</b>	

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	156 006	92 942
Kostnader i samband med städdagar	1 535	1 358
Städkostnader	74 397	77 225
Hyra av entrémattor	17 756	15 125
Snöröjning/sandning	14 532	27 745
Serviceavtal	5 820	5 650
Hisskostnader	25 390	19 494
Besiktningkostnader	0	14 729
Reparationer	52 924	44 971
Trädgård och utemiljö	8 355	0
Planerat underhåll	186 874	49 261
Fastighetsel	174 161	216 192
Uppvärmning	253 508	275 979
Vatten och avlopp	75 785	72 180
Avfallshantering	47 826	45 700
Försäkringskostnader	108 633	92 798
Kabel-tv	181 498	104 974
Bredband	1 800	1 800
Lås och nycklar	833	15 592
Förbrukningsinventarier	32 755	9 326
Förbrukningsmaterial	22 471	1 000
Trivselåtgärder	3 900	1 324
	<b>1 446 759</b>	<b>1 185 365</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	51 220	51 220
Fastighetsavgift	98 601	95 013
Kontorsmaterial	0	3 443
Hemsida	1 659	1 471
Porto	5 933	4 564
Föreningsgemensamma kostnader	498	6 293
Revisionsarvode	21 625	20 938
Ekonomisk förvaltning	114 856	120 830
Bankkostnader	2 550	2 000
Konsultarvoden	19 406	0
Juridisk konsultation	6 430	5 517
Energideklaration	0	15 887
Medlems-/föreningsavgifter	5 120	5 079
Övriga poster	35 118	104 838
	<b>363 016</b>	<b>437 093</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	94 600	75 902
Sociala avgifter	29 722	23 848
	<b>124 322</b>	<b>99 750</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 786 586	37 786 586
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 786 586</b>	<b>37 786 586</b>
Ingående avskrivningar	-6 948 318	-6 314 151
Årets avskrivningar	-634 167	-634 167
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 582 485</b>	<b>-6 948 318</b>
Redovisat värde mark	7 074 826	7 074 826
<b>Utgående värde mark</b>	<b>7 074 826</b>	<b>7 074 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 278 927</b>	<b>37 913 094</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 478 000	35 478 000
Taxeringsvärden mark	75 644 000	75 644 000
	<b>111 122 000</b>	<b>111 122 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 288	64 288
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 288</b>	<b>64 288</b>
Ingående avskrivningar	-36 446	-28 268
Årets avskrivningar	-8 178	-8 178
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 624</b>	<b>-36 446</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 664</b>	<b>27 842</b>

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	62 000	62 000
	<b>62 000</b>	<b>62 000</b>

62 st aktier à 1 000 kr.

SA.

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	145 554	133 283
Momsfordran	0	-3 661
Avräkningskonto förvaltare	1 548 097	1 165 432
	<b>1 693 651</b>	<b>1 295 054</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	25 860	31 054
Kabel Tv	45 482	45 374
Ekonomisk förvaltning	27 625	29 081
Hisservice	4 238	0
	<b>103 205</b>	<b>105 509</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,89	2027-10-30	4 261 518	4 501 518
Stadshypotek	0,90	2027-09-30	2 443 755	2 468 751
Stadshypotek	1,07	2021-12-01	2 790 829	2 790 829
Stadshypotek	1,85	2021-01-30	1 823 298	1 843 302
Stadshypotek	1,29	2021-04-30	2 136 339	2 158 047
Avgår kortfristig del av lån			-7 015 462	-303 916
			<b>6 440 277</b>	<b>13 458 531</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 264 996 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 6 750 466 kr

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader	4 937	4 833
Styrelsearvoden	36 700	18 000
Sociala avgifter	11 531	5 656
Revision	22 000	22 000
Fastighetsel	25 703	28 381
Fjärrvärme	29 012	25 323
Avfallskostnader	10 314	9 443
Vatten- och avlopp	12 644	12 056
Städning	6 106	6 481
Konsultkostnader	19 406	0
Fastighetsskötsel	19 463	0
Förutbetalda avgifter och hyror	267 759	237 102
	<b>465 575</b>	<b>369 275</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 982 000	15 982 000
	<b>15 982 000</b>	<b>15 982 000</b>

Stockholm 2021-06-07



Matilda Bäcklund Eklund  
Ordförande



Tone Pedersen



Daniel Grund



Mikael Ehrlington



Joel Wählström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-11



Erik Davidsson  
Revisor  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gruvan 5, org.nr. 769601-5390

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gruvan 5 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 Gruvan 5 för räkenskapsåret 2020 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 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 revisionsssed 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 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 11 / 6 2021



Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor