

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Mikael Kruuse	Ordförande
Bashar Al-Khafaji	Ledamot
Ann-Charlott Augustsson	Ledamot
Tomas Dunér	Ledamot
Camelia-Adela Kokonozis	Ledamot
Samir Omerovic	Ledamot
Cemal Ulusoy	Ledamot

Magdalena Dunér	Suppleant
Magnus Schylström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magdalena Dunér och Calle Tomas Dunér.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Eskilsson

Ordinarie Extern

Softlynx Revision AB

Valberedning

Marianne Ahmad
Robert Mandra

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ritaren 7	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 - 1973 och består av 2 flerbostadshus.

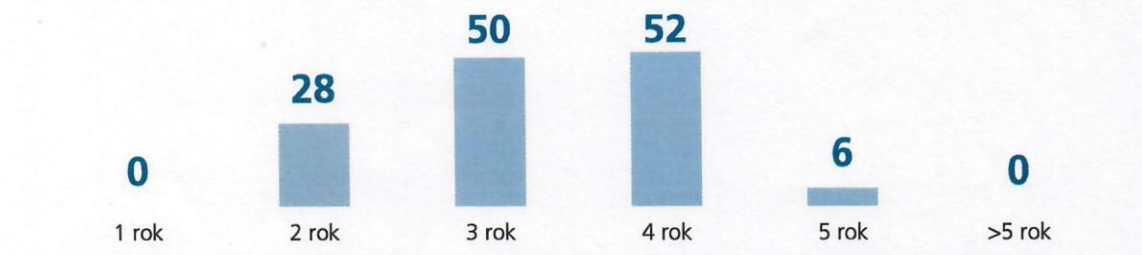
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 029 m², varav 11 279 m² utgör lägenhetsyta och 2 750 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 103 lägenheter med bostadsrätt samt 33 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	156 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Medlemslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elavläsningssystem	2019	Efter ett totalt haveri var vi tvungna att införskaffa ett nytt

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av garagets ytskikt och insida garage	2019-2021	Projektet är i full gång och vi har påbörjat att röja över garaget
Ny gårdsmiljö	2020-2021	En ny gårdsmiljö kommer tillsammans med garagerenoveringen
Inhägnad av fastigheten	2020-2021	Inhägnad kommer tillsammans med garagerenoveringen
Avstängningsventil, vatten, byte	2020-2025	Görs efter behov
Taknock gårdssidan målas 49-57	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Städexpertens fastighetsservice AB
Trappstädning	Städexpertens fastighetsservice AB
Hissar	Kone
TV, Internet och IP telefoni	Telia
Parkeringsplatser	Q-Park
Elavläsning	Techem Sverige AB
Tagsystemet	NOKAS

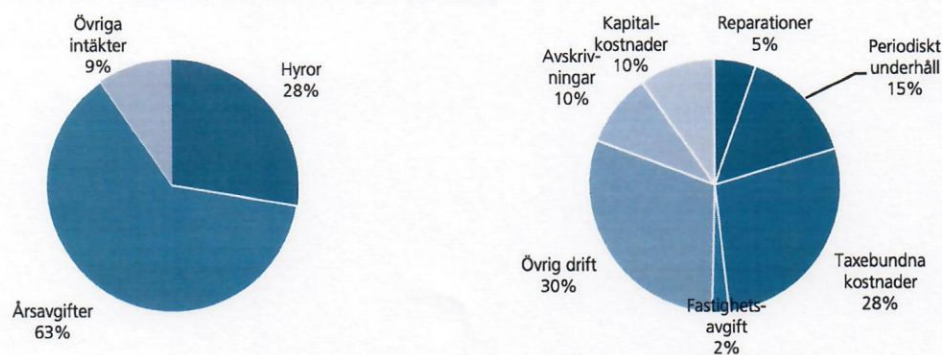
Föreningens ekonomi

Föreningen kommer att ta ett extra lån på ca 10 miljoner för att täcka de utgifter som tätningen av garagetaket kommer att innebära.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 760 131	13 936 570
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 463 187	9 158 156
Finansiella intäkter	44 976	40 662
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 295
Medlemsinsatser	2 829 432	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 100 382	0
	13 437 976	9 204 113
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 147 250	5 854 224
Finansiella kostnader	984 106	767 206
Ökning av kortfristiga fordringar	37 416	0
Minskning av långfristiga skulder	612 112	583 761
Minskning av kortfristiga skulder	0	175 361
	9 780 884	7 380 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	19 692 792	15 760 131
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 932 660	1 823 561

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vårt elläsningsystem genomgick ett totalhaveri där vi fick ta ett snabbt beslut att byta ut det till ett nytt och modernare system.
- Styrelsen har jobbat hårt med det stora projektet med att tätta garagetaket.
- Styrelsen har även sagt upp Q-Park som har hand om föreningens parkeringsplatser i garaget samt parkeringarna längs med husets utsida.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st
Överlåtelse under året: 12 st
Upplåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 173
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 172

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	660	639	625
Hyror/m ² hyresrättsyta	870	873	900	977
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 731	10 022	10 088	10 208
Elkostnad/m ² totalyta	61	62	55	51
Värmekostnad/m ² totalyta	83	83	84	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	28	28	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	55	53	59
Soliditet (%)	53	52	52	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-586	1 601	-2 048	-934
Nettoomsättning (tkr)	9 425	9 130	8 987	9 072

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 279 m² bostäder och 2 750 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	97 308 844	2 139 002	0	95 169 842
Upplåtelseavgifter	10 668 548	965 998	0	9 702 550
Fond för yttre underhåll	1 640 811	616 705	0	1 024 106
S:a bundet eget kapital	109 618 203	3 721 705	0	105 896 498
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 621 172	-616 705	1 600 640	-8 605 108
Årets resultat	-585 762	-585 762	-1 600 640	1 600 640
S:a ansamlad förlust	-8 206 934	-1 202 467	0	-7 004 467
S:a eget kapital	101 411 269	2 519 238	0	98 892 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-585 762
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 004 469
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-616 705
summa balanserat resultat	-8 206 936

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 640 811
-6 566 125

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 425 478	9 129 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 709	28 503
Summa rörelseintäkter		9 463 187	9 158 156
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 681 788	-5 309 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 144 206	-307 348
Personalkostnader	Not 6	-321 256	-237 443
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-962 568	-976 748
Summa rörelsekostnader		-9 109 818	-6 830 972
RÖRELSERESULTAT		353 368	2 327 184
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 976	40 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-984 106	-767 206
Summa finansiella poster		-939 130	-726 544
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-585 762	1 600 640
ÅRETS RESULTAT		-585 762	1 600 640

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	171 868 517	172 723 867
Inventarier	Not 9	186 743	293 962
Summa materiella anläggningstillgångar		172 055 260	173 017 828
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 055 260	173 017 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		45 021	18 429
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 356 071	3 883 581
Summa kortfristiga fordringar		5 401 092	3 902 010
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 348 441	11 877 448
Summa kassa och bank		14 348 441	11 877 448
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 749 534	15 779 457
SUMMA TILLGÅNGAR		191 804 793	188 797 286

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 977 392	104 872 392
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 640 811	1 024 106
Summa bundet eget kapital		109 618 203	105 896 498
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 621 172	-8 605 108
Årets resultat		-585 762	1 600 640
Summa fritt eget kapital		-8 206 934	-7 004 467
SUMMA EGET KAPITAL		101 411 269	98 892 031
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	87 402 568	88 043 880
Summa långfristiga skulder		87 402 568	88 043 880
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	623 244	594 044
Leverantörsskulder		1 583 225	384 422
Skatteskulder		3 104	15 356
Övriga skulder		73 039	152 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	708 344	715 095
Summa kortfristiga skulder		2 990 956	1 861 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 804 793	188 797 286

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Elanläggning	30 år	30 år
Postboxar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 950 905	5 838 579
Hyror bostäder	2 080 856	2 267 342
Hyror lokaler	206 750	202 187
Hyror garage moms	292 155	263 038
Hyror förråd	33 229	27 825
Kabel-TV intäkter	406 082	26 520
Elintäkter	455 326	504 219
Öresutjämning	174	-57
	9 425 478	9 129 653

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	37 709	28 503
	37 709	28 503

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	201 081	176 148
	Fastighetsskötsel beställning	46 203	183 693
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	141 563	134 208
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 198	36 984
	Snöröjning/sandning	6 125	24 425
	Städning entreprenad	213 090	183 832
	Städning enligt beställning	22 997	3 906
	Hissbesiktning	10 624	10 181
	Myndighetstillsyn	0	26 750
	Bevakning	8 269	0
	Gemensamma utrymmen	1 688	2 038
	Sophantering	5 598	9 142
	Gård	2 488	0
	Serviceavtal	271 927	211 621
	Förbrukningsmateriel	30 603	16 358
	Teleport/hissanläggning	0	19 890
	Störningsjour och larm	309	9 550
	Brandskydd	34 608	24 884
	Fordon	0	1 661
		1 011 371	1 075 271
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 144	26 253
	Hyreslägenheter	9 447	23 290
	Förskola	488	0
	Gemensamma utrymmen	7 457	2 825
	Tvättstuga	32 880	19 149
	Sophantering/återvinning	24 555	0
	Källare	0	21 366
	Entré/trapphus	45 385	16 311
	Lås	28 030	55 319
	VVS	86 625	179 649
	Värmeanläggning/undercentral	10 217	67 639
	Ventilation	7 891	61 142
	Elinstallationer	41 584	142 801
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	57 831	20 055
	Bredband	0	4 800
	Hiss	30 709	4 493
	Tak	1 819	3 554
	Fönster	7 223	10 625
	Balkonger/altaner	1 273	12 300
	Mark/gård/utemiljö	30 813	17 965
	Garage/parkering	1 927	9 517
	Skador/klotter/skadegörelse	14 596	788
	Vattenskada	89 892	35 507
		540 785	735 346
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	200 047
	VVS	0	170 000
	Elinstallationer	285 375	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	67 500	0
	Tak	6 229	0
	Garage/parkering	1 150 000	0
		1 509 104	370 047

Not 4 DRIFTKOSTNADER Fortsättning		2019	2018
Taxebundna kostnader			
El		852 475	871 344
Värme		1 166 673	1 161 046
Vatten		471 360	399 012
Sophämtning/renhållning		236 978	205 488
Grovsopor		94 360	12 267
		2 821 846	2 649 157
Övriga driftkostnader			
Försäkring		149 530	161 241
Självrisk		117 961	0
Kabel-TV		0	100 650
Bredband		311 745	1 309
		579 236	263 200
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		219 446	216 412
TOTALT DRIFTKOSTNADER		6 681 788	5 309 433

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2019	2018
Tele- och datakommunikation		265 055	32 013
Juridiska åtgärder		56 062	13 563
Inkassering avgift/hyra		4 250	850
Hyresförluster		0	1
Revisionsarvode extern revisor		29 750	29 250
Föreningskostnader		406	11 638
Förvaltningsarvode		161 840	156 915
Administration		12 161	2 327
Korttidsinventarier		6 344	1 990
Konsultarvode		599 467	33 916
Tidningar facklitteratur		451	451
Föreningsavgifter		0	16 175
Bostadsrätterna Sverige Ek För		8 420	8 260
		1 144 206	307 348

Not 6 PERSONALKOSTNADER		2019	2018
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		244 575	180 675
Sociala kostnader		76 681	56 768
		321 256	237 443

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	714 614	714 614
	Förbättringar	140 735	146 998
	Inventarier	107 219	115 135
		962 568	976 748
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 099 493	180 099 493
	Utgående anskaffningsvärde	180 099 493	180 099 493
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 375 626	-6 514 014
	Årets avskrivningar enligt plan	-855 350	-861 612
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 230 976	-7 375 626
	Planenligt restvärde vid årets slut	171 868 517	172 723 867
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 525 116	33 525 116
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 442 000	68 871 000
	Taxeringsvärde mark	33 899 000	25 387 000
		123 341 000	94 258 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 200 000	90 800 000
	Lokaler	3 141 000	3 458 000
		123 341 000	94 258 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	631 094	631 094
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	631 094	631 094
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-337 132	-221 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-107 219	-115 135
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-444 351	-337 132
	Redovisat restvärde vid årets slut	186 743	293 962

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 721	897
	Klientmedel hos SBC	5 344 350	3 882 684
		5 356 071	3 883 581

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 024 106	552 816
	Reservering enligt stadgar	616 705	471 290
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 640 811	1 024 106

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				Villkors- ändringsda g
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	SBAB 1,100 %	35 883 923	36 096 555		Rörligt lån
	SBAB 1,100 %	28 787 920	28 947 400		Rörligt lån
	SBAB 1,070 %	23 353 969	23 593 969		2020-12-11
	Summa skulder till kreditinstitut	88 025 812	88 637 924		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-623 244	-594 044		
		87 402 568	88 043 880		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 135 623 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	108 600 000	108 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	2 669	2 540
	Avgifter och hyror	705 675	712 555
		708 344	715 095

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

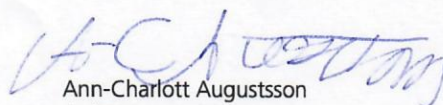
- Tätningen av garaget är i full gång. Detta är ett massivt projekt som kommer att fortlöpa fram till 2021.
- Styrelsen har valt att ta in en ny städfirma som ska ha hand om städningen i huset. Städexperten kommer att fortsätta med den tekniska förvaltningen av huset.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 18 / 04 2020



Mikael Kruise
Ordförande



Ann-Charlott Augustsson
Ledamot



Tomas Dunér
Ledamot



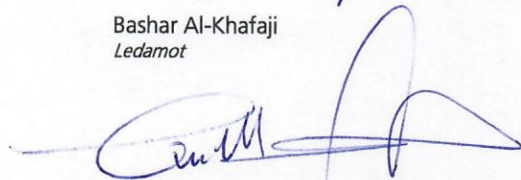
Camelia-Adela Kokonozis
Ledamot



Bashar Al-Khafaji
Ledamot



Samir Omerovic
Ledamot



Cernal Ulusoy
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2020



David Eskilsson
Auktoriserad Revisor



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gröndal i Malmö,
org.nr 769617-6739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gröndal i Malmö 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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÄDGIVNING

- 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gröndal i Malmö 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 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.



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

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.

Lund den 22 april 2020

David Eskilsson
Auktoriserad revisor