

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 att höjas.

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

Dan Folke Mikael Kruuse	Ordförande
Bashar Al-Khafaji	Ledamot
Eva Ann-Charlott Augustsson	Ledamot
Camelia-Adela Kokonozis	Ledamot
Samir Omerovic	Ledamot
Cemal Ulusoy	Ledamot

Natasa Aksentijevic	Suppleant
Amir Hamidian	Suppleant
Aziz Rahman Zadran	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Eskilsson

Ordinarie Extern

Softlynx Revision AB

Valberedning

Marianne Ahmad
Robert Mandra

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ritaren 7	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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.

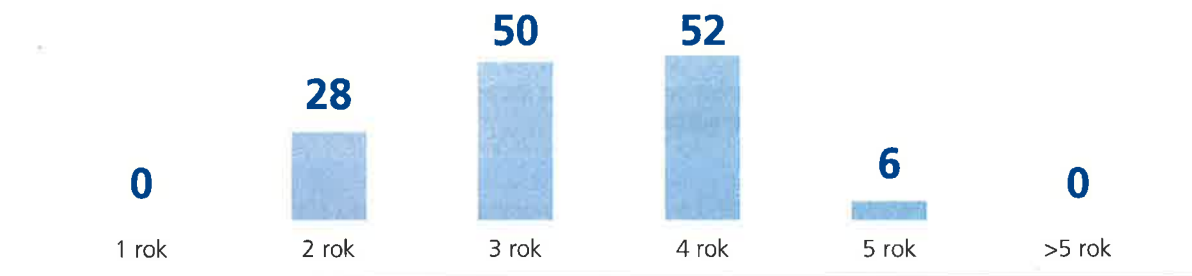
Värdeåret är 1968.

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 116 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	156 m ²	2018-12-31

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
Renovering av garagets ytskikt och insida garage	2019 - 2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
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
Byte radiatorer	2021	Gamla element
Byte fjärrvärmecentral 61:an	2021	
Taknock gårdssidan målas 49-57	2022	
Byte tappvattenledningar	2022	Mycket läckor på rören

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

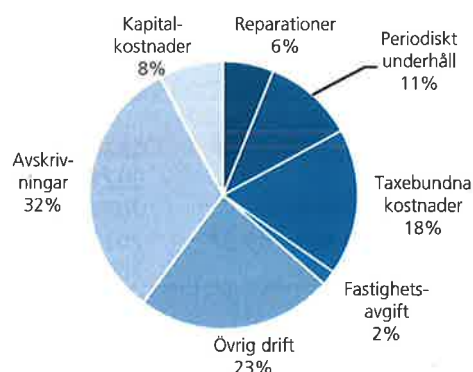
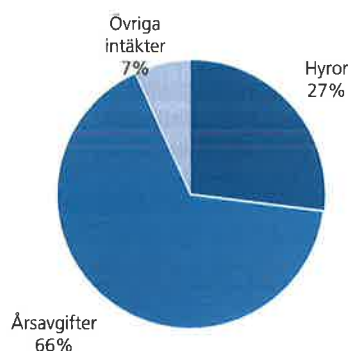
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 692 792	15 760 131
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 228 193	9 463 187
Finansiella intäkter	41 312	44 976
Medlemsinsatser	4 680 000	2 829 432
Ökning av långfristiga skulder	9 207 199	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 095 606
	23 156 704	13 433 201
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 623 587	8 147 250
Finansiella kostnader	995 951	984 106
Ökning av materiella anläggningstillgångar	13 634 367	0
Ökning av kortfristiga fordringar	26 865	32 641
Minskning av långfristiga skulder	0	612 112
Minskning av kortfristiga skulder	88 875	0
	22 369 645	9 776 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	20 479 471	19 692 792
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	786 679	3 932 660

*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 1 429 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

Fjärrvärmeanläggningen i långa huset byttes.

Garagerenoveringen och gårdsmiljön pågick som väntat under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 171

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 173

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	658	660	639
Hyror/m ² hyresrättsyta	812	870	873	900
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 749	9 731	10 022	10 088
Elkostnad/m ² totalyta	29	61	62	55
Värmekostnad/m ² totalyta	82	83	83	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	34	28	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	70	55	53
Soliditet (%)	51	53	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 410	0	1 601	-2 048
Nettoomsättning (tkr)	9 188	9 425	9 130	8 987

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	100 139 548	2 830 704	0	97 308 844
Uppskrivningsfond	275 568	0	0	275 568
Upplåtelseavgifter	12 242 276	1 849 296	0	10 392 980
Fond för yttre underhåll	616 705	616 705	-1 640 811	1 640 811
S:a bundet eget kapital	113 274 097	5 296 705	-1 640 811	109 618 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 182 828	-616 705	1 055 049	-7 621 172
Årets resultat	-3 410 541	-3 410 541	585 762	-585 762
S:a ansamlad förlust	-10 593 369	-4 027 246	1 640 811	-8 206 934
S:a eget kapital	102 680 728	1 269 459	0	101 411 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 410 541
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 566 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-616 705
summa balanserat resultat	-10 593 371

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 593 371
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 187 905	9 425 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 288	37 709
Summa rörelseintäkter		9 228 193	9 463 187
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 258 490	-6 681 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-991 725	-1 144 206
Personalkostnader	Not 6	-373 372	-321 256
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 060 126	-962 568
Summa rörelsekostnader		-11 683 713	-9 109 818
RÖRELSERESULTAT		-2 455 520	353 369
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 312	44 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-995 951	-984 106
Summa finansiella poster		-954 639	-939 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 410 159	-585 762
SKATT			
Skatt ändrad taxering		-382	0
		-382	0
ÅRETS RESULTAT		-3 410 541	-585 762

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	181 542 527	171 868 517
Inventarier	Not 9	86 972	186 743
Summa materiella anläggningstillgångar		181 629 499	172 055 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 629 499	172 055 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50 999	40 246
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 617 657	5 356 071
Summa kortfristiga fordringar		4 668 656	5 396 317
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		15 889 647	14 348 441
Summa kassa och bank		15 889 647	14 348 441
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		20 558 303	19 744 759
SUMMA TILLGÅNGAR		202 187 802	191 800 018

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		112 381 824	107 701 824
Uppskrivningsfond		275 568	275 568
Fond för yttre underhåll	Not 11	616 705	1 640 811

Summa bundet eget kapital **113 274 097** **109 618 203**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 182 828	-7 621 172
Årets resultat		-3 410 541	-585 762

Summa fritt eget kapital **-10 593 369** **-8 206 934**

SUMMA EGET KAPITAL

102 680 728 **101 411 269**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	95 378 163	87 402 568
-----------------------------	-----------	------------	------------

Summa långfristiga skulder **95 378 163** **87 402 568**

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 854 848	623 244
Leverantörsskulder		1 231 011	1 583 225
Skatteskulder		10 176	3 104
Övriga skulder		203 413	73 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	829 462	703 569

Summa kortfristiga skulder **4 128 911** **2 986 181**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

202 187 802 **191 800 018**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2021:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01 Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	48 år	
Yttertak	30 år	
Fönster, dörrar o portar	40 år	
Installationer	5-25 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 115 275	5 950 905
Hyror bostäder	1 923 551	2 080 856
Hyror lokaler	209 848	206 750
Hyror garage moms	168 678	292 155
Hyror parkering	30 636	0
Hyror garage	122 500	0
Hyror förråd	33 249	33 229
Kabel-TV intäkter	433 911	406 082
Elintäkter	-48 974	455 326
Elintäkter moms	199 039	0
Öresutjämning	191	174
	9 187 905	9 425 478

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	40 288	37 709
		40 288	37 709

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	201 081	201 081
	Fastighetsskötsel beställning	58 783	46 203
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 007	141 563
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 199	14 198
	Snöröjning/sandning	2 375	6 125
	Städning entreprenad	249 576	213 090
	Städning enligt beställning	112 659	22 997
	Hissbesiktning	10 870	10 624
	Bevakning	3 769	8 269
	Gemensamma utrymmen	6 221	1 688
	Garage/parkering	20 500	0
	Soppantering	25 632	5 598
	Gård	0	2 488
	Serviceavtal	240 571	271 927
	Förbrukningsmateriel	12 498	30 603
	Teleport/hissanläggning	19 890	0
	Störningsjour och larm	7 291	309
	Brandskydd	25 700	34 608
		1 074 622	1 011 371
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	56 766	10 144
	Hyreslägenheter	20 924	9 447
	Förskola	0	488
	Gemensamma utrymmen	44 531	7 457
	Tvättstuga	2 550	32 880
	Soppantering/återvinning	535	24 555
	Källare	7 740	0
	Entré/trapphus	7 241	45 385
	Lås	82 975	28 030
	Installationer	10 266	0
	VVS	135 978	86 625
	Värmeanläggning/undercentral	24 720	10 217
	Ventilation	73 962	7 891
	Elinstallationer	19 069	41 584
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	44 868	57 831
	Hiss	46 192	30 709
	Tak	0	1 819
	Fönster	18 819	7 223
	Balkonger/altaner	0	1 273
	Mark/gård/utemiljö	0	30 813
	Garage/parkering	34 908	1 927
	Skador/klotter/skadegörelse	96 785	14 596
	Vattenskada	40 782	89 892
		769 610	540 785

Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	238 183	0
Entré/trapphus	25 500	0
VVS	82 900	0
Värmeanläggning	787 500	0
Elinstallationer	0	285 375
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	67 500
Hiss	231 250	0
Tak	0	6 229
Balkonger/altaner	26 875	0
Garage/parkering	0	1 150 000
	1 392 208	1 509 104
Taxebundna kostnader		
El	409 056	852 475
Värme	1 150 231	1 166 673
Vatten	427 544	471 360
Sophämtning/renhållning	250 869	236 978
Grovsopor	0	94 360
	2 237 700	2 821 846
Övriga driftkostnader		
Försäkring	162 285	149 530
Självrisk	0	117 961
Bredband	396 311	311 745
	558 596	579 236
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	225 754	219 446
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 258 490	6 681 788

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	150 433	265 055
	Juridiska åtgärder	108 439	56 062
	Inkassering avgift/hyra	900	4 250
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 969	29 750
	Föreningskostnader	145 438	406
	Förvaltningsarvode	175 643	161 840
	Administration	8 261	12 161
	Korttidsinventarier	19 123	6 344
	Konsultarvode	343 468	599 467
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 600	8 420
		991 725	1 144 206

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	284 350	244 575
	Sociala kostnader	89 022	76 681
		373 372	321 256

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	714 614
	Stomme och grund K3	2 215 323	0
	Yttertak K3	220 111	0
	Fasader/balkonger K3	219 859	0
	Fönster/dörrar och portar K3	190 944	0
	Stamledningar VA K3	146 562	0
	Värmesystem K3	234 257	0
	Luftbehandlingssystem K3	195 419	0
	Förbättringar	0	140 735
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	249 155	0
	Hissar K3	83 751	0
	Utemiljö allmänt K3	204 975	0
	Inventarier	99 771	107 219
		4 060 126	962 568

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 099 493	180 099 493
	Nyanskaffningar	13 634 367	0
	Utgående anskaffningsvärde	193 733 860	180 099 493
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 230 976	-7 375 626
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 960 355	-855 350
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 191 331	-8 230 976
	Planenligt restvärde vid årets slut	181 542 527	171 868 517
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 525 116	33 525 116
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 442 000	89 442 000
	Taxeringsvärde mark	33 899 000	33 899 000
		123 341 000	123 341 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 200 000	120 200 000
	Lokaler	3 141 000	3 141 000
		123 341 000	123 341 000

Not 9 INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		631 094	631 094
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		631 094	631 094
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-444 351	-337 132
Årets avskrivningar enligt plan		-99 771	-107 219
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-544 122	-444 351
Redovisat restvärde vid årets slut		86 972	186 743

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		37 180	11 721
Momsavräkning		-9 347	0
Klientmedel hos SBC		4 589 824	5 344 350
		4 617 657	5 356 071

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		1 640 811	1 024 106
Reservering enligt stadgar		616 705	616 705
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 640 811	0
Vid årets slut		616 705	1 640 811

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SBAB	1,090 %	35 653 758	35 883 923	2025-02-14
SBAB	1,090 %	28 615 284	28 787 920	2025-02-14
SBAB	1,120 %	23 113 969	23 353 969	2025-11-14
SBAB	1,040 %	5 000 000	0	2023-11-14
SBAB	1,000 %	4 850 000	0	2022-08-15
Summa skulder till kreditinstitut		97 233 011	88 025 812	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 854 848	-623 244	
		95 378 163	87 402 568	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 958 771 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	108 600 000	108 600 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	11 798	2 669
	Avgifter och hyror	817 664	700 900
		829 462	703 569

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fjärrvärmecentralen i 61:an kommer att bytas.

Renoveringen av gårdsmiljön kommer att fortsätta fram till sommaren 2021.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 8 / 6 2021



Dan Folke Mikael Kruise
Ordförande



Bashar Al-Khafaji
Ledamot



Eva Ann-Charlott Augustsson
Ledamot



Camelia-Adela Kokonozis
Ledamot



Samir Omerovic
Ledamot



Cemal Ulusoy
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 6 2021



David Eskilsson
Extern revisor

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 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 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 RÅDGIVNING

- 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 13 juni 2021

David Eskilsson

Auktoriserad revisor

