

Årsredovisning för

Brf Stockholm Grimskär nr 1

769621-7053

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse

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

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grimskär 1	2011	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring. Inkluderar även ett bostadsrättstillägg i hemförsäkringen för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1949 och har värdeår 1949. Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus, med totalt 126 bostadslägenheter på adress Fyrskjeppsvägen 84 och 86, Huvudskärsvägen 3-17 (ojämna nummer) samt Söderarmsvägen 2-22 (jämna nummer). Den totala arean är 16 482 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 103 lägenheter med bostadsrätt, 23 med hyresrätt samt 23 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	62	46	18	0	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Cykelrum	Förvaring cyklar
Barnvagnsförråd	Förvaring av barnvagnar
Tvättstuga	Tvätt, grovtvätt samt torkning
Miljöstugor	Avfallssortering

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Bredablick Förvaltning AB tillsammans med styrelsen för räkenskapsåret 2020.

Allmän information

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av föreningens fastigheter, 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet samt belåningen kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Byggnadernas tekniska status

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Föreningens fastigheter är idag ca 70 år vilket innebär att flera tekniska system har uppnått sin tekniska livslängd och behöver renoveras eller bytas ut. Bland större renoveringar som utförts under tidigare år kan nämnas stambyte, nya tvättstugor, byte av elstigar till lägenheter, renovering av fönster, byte av värmekulvert, byte av garageportar, hissbyte, och renovering av värmesystem. Föreningen kommer att de närmaste åren genomföra målning av samtliga trapphus, relining av bottenavlopp, byte av kallvattenrör och elinstallationer i gemensamma utrymmen samt lagning av puts på fasader.

Målning av trapphus

Målning av trapphus har redan genomförts på Söderarmsvägen och under 2021 kommer övriga trapphus att målas om. Mindre lagningar av golven kommer också att utföras.

Renovering av bottenavlopp

Bottenavloppet är den huvudavloppsledning som ligger under källargångarna. Ledningarna på Huvudskärsvägen och Fyrskjeppsvägen har under 2020 renoverats genom så kallad relining. Renoveringen av bottenavloppet på Söderarmsvägen är planerat till 2022.

Renovering av elinstallationer

Under 2018 påbörjades arbetet med att byta trapphus- och källaramaturer på Söderarmsvägen. Arbetet är planerat att slutföras under 2021 i de övriga husen.

Lagning av putsskador på fasader

Arbeten med lagning av sprickor och putsskador på fasader kommer påbörjas under 2021.

Markunderhåll

Under 2020 lagades asfalt på flera ställen och några gamla buskage utmed entréerna ersattes. Sandlådan fick ny baksand och tre nya träd planterades. Under 2021 kommer en ny lövkompost att anläggas och ersättning av buskage och planteringar utmed entréerna kommer att fortsätta.

Renovering av skyddsrum

Föreningen har ansvaret för skyddsrummen inom fastigheten. På grund av lagstiftade krav har skyddsrummen renoverats och nödvändiga installationer har utförts.

Tidigare års genomförda åtgärder (senaste 3 åren)	År
Renovering av bottenavlopp (Huvudskärsvägen och Fyrskäppsvägen)	2020
Renovering av skyddsrum	2020
Nytt barnvagnsförråd på Söderarmsvägen	2020
Kalibrering av värmesystem	2019
Renovering av trapphus Söderarmsvägen	2019
Byte av hiss Söderarmsvägen 22	2019
Renovering av värmesystem, byte av stamventiler och termostater	2018
Byte av kallvattenrör delar av Söderarmsvägen	2018
Byte av fjärrvärmekulvert	2017

Övriga aktiviteter

Under 2020 gjordes förbättringar av gården med nya planteringar vid norra änden av fastigheten på Huvudskärsvägen. Föreningens gård var under året mycket uppskattad och välanvänd när socialt umgänge var tvunget att ske utomhus. Arbetet med att förfina gården planeras fortsätta med mindre punktinsatser 2021..

Till cykelrummen har föreningen nu satt in cykelställ i fler förråd för att skapa bättre ordning.

Föreningens ekonomi

Den ekonomiska planeringen samt uppföljning av budget kopplat till underhållsplanen har fungerat väl under året. Den största kostnaden under 2020 har varit renoveringen av bottenavloppet i hus B (Huvudskärsvägen) och hus C (Fyrskäppsvägen) men där vi tack vare bra avtal och stöttning av extern projektledare hållit budgeten trots förseningar.

Föreningens ekonomi är god, vilket syns på den minskade belåningsgraden över tid som ger en ökad motståndskraft mot framtida räntehöjningar. Under senare delen av 2020 förhandlades samtliga lån om vilket resulterade i en lägre genomsnittlig låneränta på ca 0,5 %.

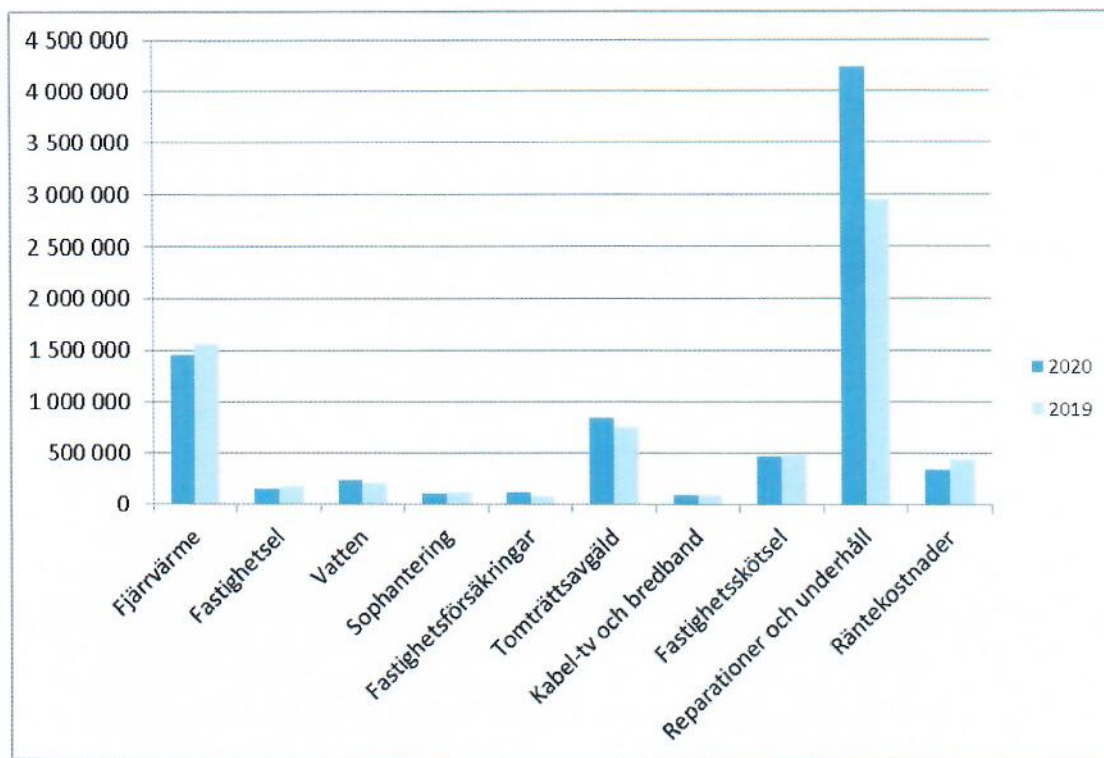
Under året sålde föreningen en hyreslägenhet på Huvudskärsvägen. Intäkten från försäljningen gick till amortering av lån samt kortsiktig finansiering av underhåll.

Årets resultat speglar den stora kostnaden för renovering av bottenavloppen på Huvudskärsvägen och Fyrskäppsvägen och är helt enligt budget och tidigare avsättningar. Däremot fick styrelsen under året prioritera om årets underhåll med anledning av kostnader för renovering av samtliga skyddsrum.

Inga större skillnader har skett i föreningens intäkter eller fasta kostnader. På kostnadssidan är det enbart tomträttsavgälden, hyra av föreningens mark, som ökar årligen fram till 2022. Det är med bakgrund i den ökningen som styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från och med januari 2021 med 3%.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Fördelning av väsentliga kostnader:



Planerade händelser efter räkenskapsåret:

- Renovering av el och byte av armaturer i trapphus (Huvudskärsvägen och Fyrskjeppsvägen)
- Målning av trapphus (Huvudskärsvägen och Fyrskjeppsvägen)
- Besiktning av tak
- Plantering av träd och buskar
- Upprättande av ny skyltning samt farthinder på föreningens gård
- Reparation av delar av fasaden
- Byte av komponenter i undercentraler för fjärrvärme
- Städ dagar där vi hoppas på ett högre deltagande än tidigare år

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 14 överlåtit.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 upplåtits.

Antalet medlemmar vid årets slut – 148.

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och i enlighet med den policy som beslutades på årsstämman 2018.

Under året har 4 ansökningar om andrahandsuthyrning inkommit.

Styrelsen

Styrelsen har efter extra föreningsstämma i november 2020 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Eric Backlund	Ordförande
Tina Heinsoo	Ledamot
Yvonne Engblom	Ledamot
Christoffer Andersson	Ledamot
Tove Andersson	Ledamot
Rein Matson	Ledamot
David Askelin	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden för 2020 före skatt:

Ledamot: 15 000 kr

Suppleant: 10 000 kr

Valberedning

Namn
Jasco Kolasevic
Isabella Iverus
Johanna Öqvist

Revisor

Namn	Uppdrag	Byrå
Björn Sjödin	Ordinarie Extern revisor	Focus Revision AB

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 6 539 kvm bostadsrättsyta och 9 264 totalyta.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 479 017	7 428 469	7 305 808	7 014 471	7 051 383
Resultat efter finansiella poster	-2 417 382	-1 307 068	-1 925 809	137 306	-801 851
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	704	704	704	681	673
Lån/kvm totalyta	4 892	5 284	5 345	6 130	6 480
Soliditet %**	73	71	70	68	66

*Nyckeltalet stämmer inte riktigt mellan åren då bostadsrättsytan har ökat till följd av de upplåtelse som gjorts.

**Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	117 862 940	14 542 998		-9 079 981	-1 307 068
Årets inbetalda insatser	1 216 418				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		2 788 582			
Avsättning till underhållsfond			1 210 909	-1 210 909	
Uttag från underhållsfond			-1 210 909	1 210 909	
Föregående års resultat				-1 307 068	1 307 068
Årets resultat					-2 417 382
Belopp vid årets utgång	119 079 358	17 331 580	-	-10 387 049	-2 417 382

Brf Stockholm Grimskär 1

769621-7053

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-10 387 049
Årets resultat	-2 417 382
Totalt	-12 804 431
Disponeras så att:	
Avsättning till yttre underhållsfond enl. underhållsplan	1 210 909
Uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll)	-1 210 909
Balanseras i ny räkning	-12 804 431
Totalt	-12 804 431

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Stockholm Grimskär 1

769621-7053

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i> 2020-12-31	<i>Not</i>	2020-01-01- 2019-12-31	2019-01-01-
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 479 017	7 428 469
Övriga rörelseintäkter		-	49 419
Summa rörelseintäkter		7 479 017	7 477 888
Rörelsekostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	3	-8 270 606	-6 996 336
Personalkostnader	4	-137 210	-206 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 153 259	-1 153 258
Summa rörelsekostnader		-9 561 075	-8 355 923
Rörelseresultat		-2 082 058	-878 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	7 462	8 432
Räntekostnader	7	-342 786	-437 465
Summa finansiella poster		-335 324	-429 033
Resultat efter finansiella poster		-2 417 382	-1 307 068
Resultat före skatt		-2 417 382	-1 307 068
Årets resultat		-2 417 382	-1 307 068

Brf Stockholm Grimskär 1

769621-7053

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	168 009 184	169 162 443
Maskiner och inventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		168 009 184	169 162 443
Summa anläggningstillgångar		168 009 184	169 162 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		159 063	121 311
Övriga fordringar		8 055	4 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	436 766	396 945
Summa kortfristiga fordringar		603 884	522 770
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 789 901	3 207 311
Summa kassa och bank		1 789 901	3 207 311
Summa omsättningstillgångar		2 393 785	3 730 081
SUMMA TILLGÅNGAR		170 402 969	172 892 524

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser	119 079 358	117 862 940
Upplåtelseavgifter	17 331 580	14 542 998

Summa bundet eget kapital **136 410 938** **132 405 938**

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 387 049	-9 079 981
Årets resultat	-2 417 382	-1 307 068

Summa fritt eget kapital **-12 804 431** **-10 387 049**

Summa eget kapital **123 606 507** **122 018 889**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	-	48 389 175
Övriga skulder		15 000	15 000

Summa långfristiga skulder **15 000** **48 404 175**

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	45 323 175	565 900
Leverantörsskulder		324 843	717 018
Skatteskulder		22 512	14 724
Övriga skulder		39 418	37 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 071 514	1 134 721

Summa kortfristiga skulder **46 781 462** **2 469 460**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **170 402 969** **172 892 524**

Brf Stockholm Grimskär 1

769621-7053

Not 1 Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	200 år
-Fastighetsförbättringar	40 år
-Maskiner och Inventarier	5 år

Mark skrivs inte av

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 606 652	4 605 194
Hysesintäkter bostäder	1 730 718	1 751 704
Hysesintäkter lokaler	584 794	554 304
Hysesintäkter garage och p-platser	415 229	414 600
Hysesintäkter förråd	18 146	17 424
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	33 495	12 564
Övriga avgifter och intäkter	89 983	72 679
Summa	7 479 017	7 428 469

Not 3 Drifts - och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och städning	474 213	483 715
Löpande reparationer	563 775	564 672
Periodiskt underhåll	3 679 533	2 388 153
Fjärrvärme	1 453 708	1 565 826
Fastighetsel	149 075	179 405
Vatten	232 728	216 573
Sophämtning	108 087	115 779
Försäkringspremier	110 662	85 169
Kabel-tv och bredband	93 081	91 306
Tomträttsavgäld	844 075	747 775
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	230 124	218 532
Revisionsarvoden	22 770	21 591
Kameral förvaltning (avtal)	144 331	140 269
Mäklarprovision	27 200	
Övriga förvaltningskostnader	43 638	56 705
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 655	20 298
Serviceavgifter till branschorganisationer	16 952	16 922
Juridik		11 888
Bankavgifter	4 969	5 377
Övriga kostnader	37 030	66 381
Summa	8 270 606	6 996 336
Specificering löpande reparationer		
Material	165 408	238 372
Bostäder		83 984
Lokaler		7 162
Gemensamma utrymmen	37 869	40 876
Hiss	4 786	
Installationer	339 368	159 621
VA och sanitet	7 382	
Markytor	8 962	34 657
Summa	563 775	564 672

769621-7053

Specificering periodiskt underhåll

Material		6 274
Bostäder	9 709	9 327
Lokaler	314 748	
Gemensamma utrymmen	505 426	369 241
Hiss		760 161
Installationer	2 647 249	1 231 941
Markytor	163 525	11 209
Fasad	38 876	
Summa	3 679 533	2 388 153

Not 4 Personalkostnader och styrelsearvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	124 500	159 200
Sociala avgifter	12 710	47 129
Summa	137 210	206 329

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	820 653	820 654
Fastighetsförbättringar	332 606	332 604
Summa	1 153 259	1 153 258

Not 6 Ränteintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut (SBAB)	4 978	6 953
Övriga ränteintäkter	2 484	1 479
Summa	7 462	8 432

Not 7 Räntekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	342 786	437 465
Summa	342 786	437 465

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	177 435 025	177 435 025
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	177 435 025	177 435 025
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 272 582	-7 119 324
-Årets avskrivningar	-1 153 259	-1 153 258
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 425 841	-8 272 582
Redovisat värde vid årets slut	168 009 184	169 162 443
Taxeringsvärde byggnad	74 561 000	74 561 000
Taxeringsvärde mark	68 446 000	68 446 000
Summa	143 007 000	143 007 000
Taxeringsvärde bostäder	138 000 000	138 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 007 000	5 007 000
Summa	143 007 000	143 007 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	101 828	90 296
Kameral förvaltning	36 057	36 160
Teknisk förvaltning	47 963	43 638
Tomträttsavgäld	229 075	205 000
Kabel-tv och bredband	21 843	21 851
Summa	436 766	396 945

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	1 184 923	1 700 358
SBAB	604 978	1 506 953
Summa	1 789 901	3 207 311

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats % 2020-12-31	Räntesats % 2019-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SBAB	0,75	0,78	2021-11-11	10 982 077	14 189 549
SBAB	0,46	0,81	2021-12-07	14 548 069	14 689 545
SBAB	0,46	0,81	2021-12-07	14 626 923	14 768 399
SBAB	0,46	0,81	2021-12-07	5 166 106	5 307 582
Summa				45 323 175	48 955 075

Under året har föreningen amorterat 3 631 900 kr.

Kortfristig del av långfristiga skulder:

Amortering 2021 (2020)	-565 900	-565 900
Lån för villkorsändring under 2021	-44 757 275	-

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras vilka i årsredovisningen klassificeras som kortfristiga lån (enligt RevU-18)

Summa kortfristig del av långfristiga skulder:	-45 323 175	-565 900
Summa långfristig del av långfristiga skulder:	-	48 389 175

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	64 200 000	64 200 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	686 418	711 592
Upplupen ränta	45 993	74 485
Fjärrvärme	192 174	193 759
Fastighetsel	14 828	18 719
Teknisk förvaltning	29 806	33 935
Sophantering	15 555	18 867
Vatten	46 990	44 614
Revisionsarvode	22 500	21 875
Årsredovisning	17 250	16 875
Summa	1 071 514	1 134 721

Brf Stockholm Grimskär 1

769621-7053

Underskrifter

Stockholm, den 16/4-2021



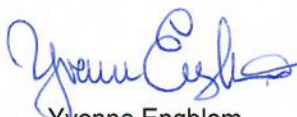
Eric Backlund



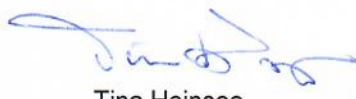
Tove Andersson



Rein Matson



Yvonne Engblom



Tina Heinsoo



Christoffer Andersson



David Askelin

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4-2021



Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stockholm Grimskär nr 1
Org.nr. 769621-7053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stockholm Grimskär nr 1 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.

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 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 revisionssed 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:

BS

- 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stockholm Grimskär nr 1 för år 2020 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.

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:

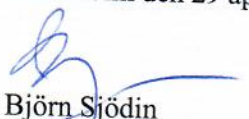
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse 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 29 april 2021


Björn Sjödin
Auktoriserad revisor