



# Årsredovisning 2019



**Brf Grinden 24**

**Org nr 769614-1303**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 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 Grinden 24, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Grinden 24 med mark i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 39 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 2 lokaler. Den totala boytan är 2 698 kvm varav bostadsrätterna utgör 2 612 kvm, hyresrätten utgör 86 kvm och lokalytan 50 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2019 uppgått till 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 95 774 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 078 000 kr och markvärde 74 696 000 kr. Värdeår är 1970.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 december 2006.

#### Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd.

### Förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31. *mp*

d

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsförvaltning med Fastum Teknik AB och trapphusstädning med Hyperion Städservice AB.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 709 kr/kvm boyta per år. Avgiften höjdes med 1% fr.o.m 190101, ingen avgiftshöjning från 200101.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 270 tkr per år baserat på underhållsplanen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### **Styrelsen**

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gustav Guldbrand, ordförande Karin Pettersson Helena Foss Ahldén Linda Durmén Blunt Patrick Bordier
-----------	---

Suppleant	Sofie Andersson
-----------	-----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisorer

Carina Toresson  
Toressons Revision AB


Camilla Lindstaf  
Revisorssuppleant  
Toressons Revision AB

#### Valberedning

Martin Naeslund	Sammanställande
Daniel Sjödin	

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Bygglovsansökan för utökad parkering drogs tillbaka då kostnaden för att genomföra detta bedömdes för hög.

Bygglov finns för att omvandla vindslokalen till bostadsrätt. Enligt stämmobeslut på stämman 2019 har styrelsen beslutsrätt om och när detta ska ske. I dagsläget bedömer styrelsen att föreningen har större 



ekonomisk fördel att fortsätta hyra ut den som lokal.

Hyresgästen i vindslokalen sa upp sitt kontrakt och avflyttade i december, samma dag tillträdde en ny hyresgäst.

Ventilationsentreprenad påbörjades i slutet av året, det slitna originalsystemet byts ut till ett modernt FTX-system (Från- och tilluftsventilation med värmeväxlare). Entreprenaden färdigställs, besiktigas och slutbetalas i början av 2020.

För att finansiera entreprenad av värme och ventilation har ett lån på 4 000 000 kr tagits upp, se specifik not för mer information. Resterande kostnad på ca 1 000 000 kr finansieras av föreningens befintliga likviditet.

I och med investeringen i nytt ventilationssystem har styrelsen beslutat att byta redovisningsprincip, se not 1.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (59) medlemmar. Under året har 3 (6) medlemmar tillträtt samt 5 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (4) antal överlåtelser. 5 medlemmar har per årsskiftet beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 124	2 111	1 937	1 862
Resultat efter finansiella poster	62	296	-273	-822
Soliditet %	52	59	59	59
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta kr	709	702	665	656
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	649	634	634	621
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 643	4 337	4 341	4 344
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	125	88	95	91
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	140	133	132	132
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	31	32	30	30

d

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 342 838	23 130 125	621 637	-35 289 669	296 353	17 101 284
Disposition av föregående års resultat:		-283 424	505 000	74 777	-296 353	0
Årets resultat					62 442	62 442
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 342 838</b>	<b>22 846 701</b>	<b>1 126 637</b>	<b>-35 214 892</b>	<b>62 442</b>	<b>17 163 726</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-35 214 891
årets vinst	62 442
	<b>-35 152 449</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	270 000
i ny räkning överföres	-35 422 449
	<b>-35 152 449</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. *no*

*d*

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 123 721	2 110 692
Övriga rörelseintäkter	3	127 385	124 154
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 251 106</b>	<b>2 234 846</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 284 092	-1 110 925
Administrationskostnader	5	-343 485	-279 859
Personalkostnader	6	-105 135	-95 468
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 732 712</b>	<b>-1 486 252</b>
Avskrivningar	7	-352 512	-273 796
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-352 512</b>	<b>-273 796</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>165 882</b>	<b>474 798</b>
Räntekostnader på fastighetslån		-103 000	-178 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440	0
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-103 440</b>	<b>-178 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>62 442</b>	<b>296 353</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>62 442</b>	<b>296 353</b>

30

d

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	27 041 979	27 394 491
Pågående arbete		3 198 313	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 240 292</b>	<b>27 394 491</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**30 240 292**

**27 394 491**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		13 000	28 188
Övriga fordringar	8	2 536 642	1 323 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 762	41 261
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 631 404</b>	<b>1 392 923</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**2 631 404**

**1 392 923**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**32 871 696**

**28 787 414**

*Ar*

d



## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatskapital		28 342 838	28 342 838
Uppskrivningsfond		22 846 701	23 130 125
Fond för yttre underhåll		1 126 637	621 637
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 316 176</b>	<b>52 094 600</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-35 214 891	-35 289 669
Årets resultat		62 442	296 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-35 152 449</b>	<b>-34 993 316</b>

#### **Summa eget kapital**

**17 163 727 17 101 284**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	15 028 000	11 224 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 028 000</b>	<b>11 224 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	196 000	103 500
Förskott från kunder		20 000	0
Leverantörsskulder		132 262	177 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	331 707	181 570
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>679 969</b>	<b>462 130</b>

#### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**32 871 696 28 787 414**

d

## Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	62 442	296 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	352 512	273 796
Förändring skatteskuld/fordran	8 680	880
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>423 634</b>	<b>571 029</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	15 188	-15 188
Förändring av kortfristiga fordringar	-56 305	-17 135
Förändring av leverantörsskulder	-44 798	61 139
Förändring av kortfristiga skulder	262 639	74 557
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>600 358</b>	<b>674 402</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 198 313	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 198 313</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	3 804 000	-103 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 804 000</b>	<b>-103 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 206 044</b>	<b>570 902</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 275 784	704 881
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>2 481 828</b>	<b>1 275 784</b>

d

MP

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då årsredovisningen föregående år upprättades i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader

15-120 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som

d

78

beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 852 368	1 834 052
Hysesintäkter, bostäder	55 503	54 540
Hysesintäkter, lokaler	137 300	109 800
Hysesintäkter, p-plats	46 800	46 800
Hysesbortfall, lokaler	-20 250	0
El	52 000	52 000
Övernattnings-/gästlägenhet	0	13 500
	<b>2 123 721</b>	<b>2 110 692</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Avgift andrahandsupplåtelse	8 816	7 962
Övriga intäkter	118 568	116 192
Öresavrundning	1	0
	<b>127 385</b>	<b>124 154</b>

d

20

#### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Kostnader i samband med städdagar	2 008	2 482
Trivselåtgärder	698	0
Städkostnader	58 923	54 268
Snöröjning/sandning	4 750	4 825
Hisskostnader	10 569	10 434
Portar	0	8 685
Besiktningkostnader	0	4 960
Porttelefoner serviceavtal	6 995	0
Reparationer	176 722	124 542
Hissreparationer	60 798	8 188
Fastighetsel	343 551	243 115
Uppvärmning	385 964	366 727
Vatten och avlopp	84 066	87 204
Avfallshantering	50 634	59 912
Försäkringskostnader	3 494	40 551
Hyressättningsavgift	125	0
Kabel-tv	32 578	31 882
Teknisk förvaltning	56 241	53 752
Förbrukningsinventarier	891	2 538
Förbrukningsmaterial	5 086	6 859
Öresavrundning	-1	1
	<b>1 284 092</b>	<b>1 110 925</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift/skatt	68 820	60 140
Telefoni	5 388	4 817
Porto	2 564	2 564
Föreningsgemensamma kostnader	13 650	6 375
Revisionsarvode	35 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	60 127	61 626
Bankkostnader	78 605	0
Konsultarvoden	50 000	25 106
Underhållsplan	10 485	19 223
Ritnings- och kopieringskostn	0	28 688
Projektledning ej aktiverbart	9 950	8 706
Bygglovsavgifter	0	3 356
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Gåvor	0	1 500
Övriga poster	3 254	35 176
	<b>343 485</b>	<b>279 859</b>

d

### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	80 000	70 500
Övriga arvoden	0	2 556
Sociala avgifter på arvoden	25 135	22 412
	<b>105 135</b>	<b>95 468</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	5 638 147	5 638 147
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 638 147</b>	<b>5 638 147</b>
Ingående avskrivningar	-1 232 068	-1 099 984
Årets avskrivningar	-210 800	-132 084
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 442 868</b>	<b>-1 232 068</b>
Ingående uppskrivningar	24 692 838	24 692 838
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 704 427	-1 562 715
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-141 712	-141 712
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>22 846 699</b>	<b>22 988 411</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 041 978</b>	<b>27 394 490</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 078 000	24 870 000
Taxeringsvärden mark	74 696 000	47 396 000
	<b>95 774 000</b>	<b>72 266 000</b>
Bokfört värde mark ingår med	15 571 898	15 571 898
	<b>15 571 898</b>	<b>15 571 898</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	52 893	37 089
Skattefordran	1 921	10 601
Avräkningskonto förvaltare	2 481 828	1 275 784
	<b>2 536 642</b>	<b>1 323 474</b>

d

HP

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel TV	8 342	8 143
Ekonomisk förvaltning	16 454	15 672
Portar serviceavtal	0	4 008
Fastighetsskötsel	13 438	13 438
Bevakning	5 774	0
Försäkring	37 754	0
	<b>81 762</b>	<b>41 261</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,55	2019-07-31	0	977 500
Nordea	0,640	2021-07-30	970 000	0
Nordea	1,050	2021-10-20	3 054 000	3 150 000
Nordea	0,850	2020-11-18	3 600 000	3 600 000
Nordea	0,810	2020-12-03	3 600 000	3 600 000
Nordea	0,900	2022-11-16	4 000 000	0
Avgår kortfristig del av lån			-196 000	-103 500
			<b>15 028 000</b>	<b>11 224 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	14 849	11 623
Revision	18 000	0
Fastighetsel	32 321	0
Värme	40 015	0
Avfallskostnader	9 770	0
Vatten- och avlopp	7 100	0
Reparation hissar	2 856	0
Förutbetalda avgifter och hyror	206 796	169 946
Öresavrundning	0	1
	<b>331 707</b>	<b>181 570</b>

d

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 224 000	11 350 000
	<b>15 224 000</b>	<b>11 350 000</b>

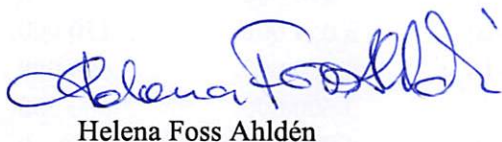
Stockholm den 22/3 - 2020



Karin Pettersson



Gustav Guldbrand



Helena Foss Ahldén

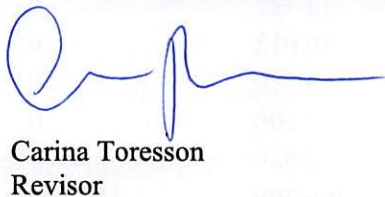


Linda Durmén Blunt



Patrick Bordier

Min revisionsberättelse har lämnats 24/3 - 2020



Carina Toresson  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Grinden 24, org.nr 769614-1303.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Grinden 24 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
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 god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Grinden 24 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den  
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-  
berättelsen 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 24 mars 2020



Carina Toresson