

**Årsredovisning**  
för  
**BRF SKIMMELN 8**

716409-9520

Räkenskapsåret

2020

# Verksamhetsberättelse

## Styrelsen informerar

*Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.*

*Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.*

### **Året i korthet 2020**

Året har präglats av Covid-19, som bröt ut i Sverige i mars 2020.

Radonmätningar och OVK har genomförts under året. Radonmätningen är genomförd med godkänd resultat, och OVK är genomförd med några åtgärds punkter.

Vår- och höststädningar har genomförts med god uppslutning i maj och oktober. I samband med höststädningen luftades alla element, som byttes ut i samband med stambytet år 2019.

De uppdaterade lägenhetsnumren har skickats till Open Universe, som hanterar föreningens fiber, vilket gör att det ska bli lättare att ansluta sig till det hos internetleverantörer. Lägenhetsnumren står på alla lägenheters ytterdörrar.

Ny låskolv har satts in till pannrummet, och Låspunkten i Sundbyberg har med styrelsens medgivande givits rätt att kopiera upp den. Ett nyckelskåp med kod har satts upp där allmänna nycklar kan förvaras. Kent Landar har tillträtt som ny ordförande i styrelsen och tidigare ordförande Frida Angeli har flyttat.

# Styrelsen informerar om fastigheten

## Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Skimmeln 8 och byggår 1947, belägen i Mariehäll inom Stockholms stad, med adress Bällstavägen 49-51 förvärvades 1988 och marken innehas med äganderätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Fiber finns indraget och obligatorisk avgift tillkommer utöver årsavgiften.

Byggnaden har trefas el och uppvärms med bergvärme.

Fastighetens totala yta uppgår till 2 140 kvm, vilka fördelar sig på 952 kvm bostäder, 169 kvm lokaler och 808 kvm mark som föreningen äger.

Lägenhetsfördelningen av de 24 st lägenheterna är som följer:

<b>1 rok</b>	<b>1,5 rok</b>	<b>2 rok</b>
18 st	2 st	4 st

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 11 st parkeringsplatser.

## Lokaler

Föreningen förfogar över fyra stycken gemensamma lokaler; tvättstuga, cykelförråd, uthus samt bastu.

## Gemensamhetsanläggningar

På fastighetens bakgård finns en stenbelagd uteplats med trädgårdsmöbler, regnskydd och grill.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen sköts av SBC förvaltning.

## Genomförda åtgärder under året

Inga större åtgärder har utförts under året. En mindre, lokalen med glasmästeriet har fått nya element.

## Planerade åtgärder / underhåll

Planer finns på att förbättra föreningens gård; ordna till staketet på framsidan och lägga nytt grus på parkeringen. Styrelsen ser även över möjliga komplement för den bergvärmepanna som nu står för fastighetens uppvärmning, då den vid kalla dagar inte klarar av att värma upp huset.

### **Fastighetens tekniska status**

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2000	Byte av fönster
2000	Stammar bytta upp till källarnivå
2000	Säkerhetsdörrar installerade i samtliga lägenheter
2005	Renovering av tvättstuga
2006	Avloppsstammar spolade, urfrästa och filmade med gott resultat
2007	Gjutning av nya trappor
2007	Omdränering av fastigheten
2007	Bergvärme installerad
2008	Nya balkonger installerad
2009	Ny plattsättning av gångar och uteplats
2011	Fiber indraget till samtliga lägenheter
2015	Backventil till dagvatten installerad
2015	Gjutning av trappa till verksamhetslokal
2015	El-stamsbyte i trappuppgångar och källarutrymmen samt omträdning i lägenheter
2016	Stambyte badrum i sex st lägenheter
2017	Fönster har skrapats och målats, trapphuset har målats
2017	Nya tvättmaskiner och en torktumlare har köpts in
2019	Stambyte (vatten, avlopp)
2019	Nya radiatorer i hela fastigheten
2019	Ett nytt torkskåp har köpts in
2020	Nya element i lokal (glasmästeri)

# Styrelsen informerar om föreningen

## Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1988-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-04.

## Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Ken Landar	Ledamot, ordförande	Invald 2018
Malin Andersson	Ledamot	Invald 2017
Moa Brunnstedt	Ledamot	Invald 2018
Eva Norman	Ledamot	Invald 2019
Emma Byström	Ledamot	Invald 2020

## Revisorer

Nazanin Keshmiri Internrevisor, ordinarie

## Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 5 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2020-06-30.

## Avtal

Teknisk förvaltning	SBC Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	Arcada AB
Lägenhetsförteckning	Arcada AB

## Andrahandsuthyrning

3 andrahandsuthyrning har beviljats under året. Vi har nu 3 andrahandsuthyrningar totalt.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa lagen och vid beaktningvärda skäl bevilja andrahandsuthyrning under tidsbegränsning. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand är nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

Förhöjd årsavgift vid andrahandsuthyrning i enlighet med lagstiftning och stadgar är 10% av prisbasbelopp.

# Styrelsen informerar om ekonomin

## Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2020-01-01 genom en höjning med 23 procent.

Enligt föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder finansieras genom att medlemmarna betalar årsavgift till föreningen. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

## Finansiering och underhåll

Föreningen planerar så att ekonomin skall generera ett "underhållsöverskott" varje år, se information om årets underhållsöverskott i nyckeltalen samt i not till årets resultat. Underhållsöverskotten sparas för att klara framtida underhåll eller för att användas till årets underhåll. De sparade överskotten kan sparas på bankkonto eller användas för att amortera på lånen i avvaktan på att pengarna behövs till underhåll.

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll.

*En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:*

1. Genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

## Belåning

Nya lån har upptagits under året för att finansiera stambytet. Styrelsen har valt att binda räntan för lån om 8 mkr på två år och låta resterande löpa med rörlig ränta.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 65 % av taxeringsvärdet vid tidpunkten. För årets belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid ökning av taxeringsvärdet.

## Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 18 832 000 kr, varav markvärde 8 971 000 kr och byggnaderna 9 861 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

## Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Styrelsen för BRF SKIMMELN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

# Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i BROMMA.

### Medlemsinformation

Föreningen har 24 medlemslägenheter och därmed röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 31 medlemmar. Under året har 4 överlåtelser med tillträde skett och 5 medlemmar har därav utträtt och 4 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 30 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	925	774	806	734	727
Resultat efter fin. poster (tkr)	-64	-8 540	-492	-301	-560
Soliditet (%)	-141	-137	36	44	47
Årsavgift snitt / kvm bostadsrättsyta (kr)	634	515	515	468	468
Lokalhyror snitt / kvm lokalyta (kr)	1 338	1 153	1 328	1 306	1 286
Drift och förvaltning / kvm byggnadsyta (kr)	494	481	558	624	675
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	12 224	12 224	2 980	2 594	2 731
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	62	62	17	15	16
Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta	196	-53	140	111	87
Underhållsöverskott (tkr)	220	-60	158	124	97
Totala underhållsreserver (tkr)	-7 032	-7 307	1 207	1 630	1 775

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Byggnadens totala yta uppgår till 1 121 kvm, varav 952 kvm bostäder och 169 kvm lokaler

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 251	49	0	-1 617	-8 540	-6 856
Disposition av föregående års resultat:			56	-8 596	8 540	0
Årets resultat					-64	-64
	<b>3 251</b>	<b>49</b>	<b>56</b>	<b>-10 213</b>	<b>-64</b>	<b>-6 919</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 213 219
årets förlust	-63 638
	<b>-10 276 857</b>

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

56 496
-10 333 353
<b>-10 276 857</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		925 214	774 049
Övriga rörelseintäkter		26 145	23 032
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1</b>	<b>951 359</b>	<b>797 081</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-596 205	-8 768 052
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-65 078	-77 579
Styrelsearvoden	7	-31 540	-28 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-144 096	-144 097
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-836 919</b>	<b>-9 018 640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>114 440</b>	<b>-8 221 559</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader	8	-178 078	-317 993
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 638</b>	<b>-8 539 552</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>9</b>	<b>-63 638</b>	<b>-8 539 552</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 174 601	4 311 966
Inventarier, verktyg och installationer	11	80 776	87 507
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 255 377</b>	<b>4 399 473</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 255 377</b>	<b>4 399 473</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	12	27 584	35 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 146	52 743
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 730</b>	<b>87 979</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		578 536	511 315
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>659 266</b>	<b>599 294</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 914 643</b>	<b>4 998 767</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 300 970	3 300 970
Fond för yttre underhåll		56 496	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 357 466</b>	<b>3 300 970</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 213 219	-1 617 172
Årets resultat		-63 638	-8 539 552
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 276 857</b>	<b>-10 156 724</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-6 919 391</b>	<b>-6 855 754</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13		
	14	11 637 500	11 637 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		68 006	92 056
Övriga skulder		6 250	6 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 278	118 715
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>196 534</b>	<b>217 021</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 914 643</b>	<b>4 998 767</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (67 år)	1,5 %
Fastighetsförbättringar (15-67 år)	1,5-6,7 %
Inventarier, verktyg och installationer (5-20 år)	5-20 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader / kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

### Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	603 403	490 572
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	6 985	0
Hyror lokaler	226 065	194 814
Hyror parkering	54 531	54 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	28 800	28 800
Återbäring Brandkontoret försäkring	26 145	23 032
Övriga intäkter	464	307
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnader)	4 965	5 556
	<b>951 358</b>	<b>797 081</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	43 792	42 484
Städning entreprenad	47 079	55 517
Fastighetsskötsel gård beställning	21 750	0
Serviceavtal	5 606	3 450
OVK ( Obligatorisk Ventilations Kontroll)	8 500	0
Kontroll -Tillsynsavgift	3 600	15 930
Övrig fastighetsskötsel	1 407	1 329
	<b>131 734</b>	<b>118 710</b>

### Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation soprum/sophus	3 255	0
Reparation tvättstuga	1 619	2 140
Reparation VVS	27 265	0
Reparation lås & portar	5 056	0
Reparation tak	3 626	0
Reparation fönster	2 910	0
Övriga Reparationer	3 119	1 848
Teknisk förvaltning (fg år framtagande av underhållsplan)	15 625	0
	<b>62 475</b>	<b>3 988</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll stammar	120 374	8 060 629
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	216 879
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	58 075
Periodiskt underhåll lokaler	19 116	0
	<b>139 490</b>	<b>8 335 583</b>

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	79 083	131 480
Vattenkostnader	50 553	48 154
Sophantering	16 846	15 845
Försäkring	37 484	37 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	29 924	29 924
Fastighetsskatt	48 616	47 368
	<b>262 506</b>	<b>309 771</b>

### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	44 892	44 308
Juridiska åtgärder	0	18 047
Bankkostnader	3 665	3 345
Kontorskostnader	2 994	475
Möteskostnader styrelse och stämma	2 652	0
Föreningsavgifter	4 660	4 570
Övriga förvaltningskostnader	1 250	813
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	4 965	6 021
	<b>65 078</b>	<b>77 579</b>

### Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2020	2019
Styrelsearvoden	22 000	22 000
Revisionsarvode (internrevisor)	2 000	0
Sociala avgifter	7 540	6 912
	<b>31 540</b>	<b>28 912</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Låneräntor	178 078	135 268
Övriga räntor och finansiella kostnader	0	182 725
	<b>178 078</b>	<b>317 993</b>

### Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	-63 638	-8 539 552
Justering för avskrivningskostnader	144 096	144 097
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	139 490	8 335 583
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>219 948</b>	<b>-59 872</b>

Byggnadsytan är 1 121 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 196 kr/kvm (-53 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

**Not 10 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 112 662	7 112 662
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 112 662</b>	<b>7 112 662</b>
Ingående avskrivningar	-2 800 696	-2 663 331
Årets avskrivningar	-137 365	-137 365
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 938 061</b>	<b>-2 800 696</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 174 601</b>	<b>4 311 966</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 861 000	9 861 000
Taxeringsvärden mark	8 971 000	8 971 000
	<b>18 832 000</b>	<b>18 832 000</b>
Bokfört värde mark	1 034 700	1 034 700
	<b>1 034 700</b>	<b>1 034 700</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	205 605	205 605
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 605</b>	<b>205 605</b>
Ingående avskrivningar	-118 098	-111 366
Årets avskrivningar	-6 731	-6 732
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-124 829</b>	<b>-118 098</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 776</b>	<b>87 507</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	25 138	31 542
Skattefordran	2 446	3 694
	<b>27 584</b>	<b>35 236</b>

**Not 13 Långfristiga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 637 500	11 637 500
	<b>11 637 500</b>	<b>11 637 500</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,90	2021-02-15	400 000	400 000
Stadshypotek	1,47	2021-03-02	800 000	800 000
Stadshypotek	1,90	2021-01-15	2 437 500	2 437 500
Stadshypotek	1,48	2022-01-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,39	2022-06-01	4 000 000	4 000 000
			<b>11 637 500</b>	<b>11 637 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 637 500	11 637 500
	<b>11 637 500</b>	<b>11 637 500</b>



Bromma den 15 april 2021



Kent Landar  
Ordförande



Malm Andersson

Moa Brunnstedt




Emma Byström



Eva Norman



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-



Nazanin Keshmiri  
Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF SKIMMELN 8  
Org.nr 716409-9520

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF SKIMMELN 8 för räkenskapsåret 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF SKIMMELN 8s 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 BRF SKIMMELN 8 enligt god revisionssed 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 de 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. De upplyser, när så är lämpligt, 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. 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. Risker 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.

- 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 SKIMMELN 8 för räkenskapsåret 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 BRF SKIMMELN 8 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:

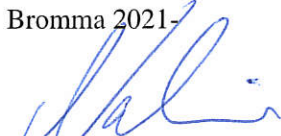
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Bromma 2021-



Nazanin Keshmiri  
Revisor

