

Årsredovisning
för
BRF SKIMMELN 8
716409-9520

Räkenskapsåret

2019

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 2019

Året började med byggstart av stambyte i början av februari. Stambytet innefattade renovering av badrum, byte av alla stammar i badrum samt kök (dock ej stammen som byttes under vattenskada 2016 i port 49) samt byte av vattenledningar och radiatorer i alla lägenheter. Stambytet pågick från februari 2019 till september 2019. Efter att stambytet var klart efterföljde slutbesiktningar samt uppföljningsmöten om hur bygget har gått. Alla slutbesiktningar godkändes.

I samband med stambytet upptäcktes stora elfel i lokalen som tidigare till hört bilhandlare/café. Detta blev en extra kostnad för föreningen som ej var planerad. Efter att elfelen var åtgärdade flyttade en ny hyresgäst in i lokalen, Sushirestaurangen Achit Sushi.

Tvättstugan uppdaterades även med ett nytt torkskåp från Podab.

Brf Skimmeln 8

Ordförande Frida Angeli 2020-04-20

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. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter, varav samtlig är upplåtna med bostadsrätt.

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

Lägenhetsfördelningen av de 24 st lägenheterna är som följer:

1 rok	1,5 rok	2 rok
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 sköts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen sköts av SBC förvaltning.

Genomförda åtgärder under året

Under år 2019 har ett stambyte utförts på alla lägenheter i föreningen, nya vattenledningar och nya avlopp. Stambyte har inte gjorts på den stam som byttes ut år 2016.

Alla radiatorer i fastigheten har bytts ut till nya.

Ett nytt torkskåp har installerats i tvättstugan.

Nya hyresgäster har flyttat in i lokalen under 51:an, en sushirestaurang Achit Sushi.

Planerade åtgärder / underhåll

Planer finns på att förbättra bakgården; fixa till förrådet och lägga nytt grus på parkeringen. Radonmätning och OVK ska genomföras och därefter även en energideklARATION.

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 omtrådning 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

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 1993-02-23.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Frida Angeli	Ledamot, ordförande	Invald 2017
Malin Andersson	Ledamot	Invald 2017
Moa Brunnstedt	Ledamot	Invald 2018
Kent Landar	Ledamot	Invald 2018
Eva Norman	Ledamot	Invald 2019

Revisorer

Nazanin Keshmiri	Internrevisor, ordinarie
Tobias Haglund	Internrevisor, suppleant

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 5 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2019-05-23.

Avtal

Teknisk förvaltning	SBC Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	Arcada AB
Lägenhetsförteckning	Arcada AB

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 3 överlåtelse ägt rum.

Andrahandsuthyrning

3 andrahandsuthyrning har beviljats under året. Vi har nu 4 andrahandsuthyrningar totalt.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa lagen och vid beaktningssvärda 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.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 23%. Årsavgifterna förändrades dessförinnan senast 2018-01-01 genom en höjning med 10 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 sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen, och på det sättet är det naturligt att belåningen kan behöva ökas igen.

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 öknings av taxeringsvärdet. Lånen har historiskt som mest uppgått till 2,6 mkr för vilket det finns fastighetsinteckningar.

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 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	515	515	468	468
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 153	1 328	1 306	1 286
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	129	129	140	140
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	12 224	2 980	2 594	2 731
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	62	17	15	16
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	neg	140	111	87
Underhållsöverskott tkr	-60	158	124	97
Totala underhållsreserver i tkr	-7 307	1 207	1 630	1 775

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

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Hyror lokal kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Underhållsöverskott tkr

Visar det överskott som skapats under året för att användas till underhåll nu eller i framtiden.

Totala underhållsreserver i tkr

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

Styrelsen för BRF SKIMMELN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört ett fullständigt stambyte och belåningen har därmed ökat kraftigt under året.

Medlemsinformation

Föreningen har 24 medlemslägenheter och därmed röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 31 medlemmar. Under året har 3 lägenheter bytt ägare och 3 medlemmar har därav utträtt och 3 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 31 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	774	806	734	727	700
Resultat efter finansiella poster	-8 540	-492	-301	-560	-605
Soliditet (%)	-137	36	44	47	57

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	-1 126	-492	1 684
Disposition av föregående års resultat:			49	-541	492	0
Nyttjande från yttre fond			-49	49		0
Årets resultat					-8 540	-8 540
	3 251	49	0	-1 618	-8 540	-6 856

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 617 172
årets förlust	-8 539 552
	-10 156 724

behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	56 496
i ny räkning överföres	-10 213 220
	-10 156 724

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.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		774 049	806 037
Övriga rörelseintäkter		23 032	23 032
Summa rörelseintäkter	1	797 081	829 069
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-8 768 052	-1 042 675
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-77 579	-59 190
Styrelsearvoden	7	-28 912	-28 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-144 097	-144 096
Summa rörelsekostnader		-9 018 640	-1 274 873
Rörelseresultat		-8 221 559	-445 804
Finansiella poster			
Räntekostnader	8	-317 993	-45 748
Resultat efter finansiella poster		-8 539 552	-491 552
Årets resultat	9	-8 539 552	-491 552

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 311 966	4 449 331
Inventarier, verktyg och installationer	11	87 507	94 239
Summa materiella anläggningstillgångar		4 399 473	4 543 570
Summa anläggningstillgångar		4 399 473	4 543 570
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	12	35 236	40 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 743	50 363
Summa kortfristiga fordringar		87 979	90 775
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		511 315	83 137
Summa omsättningstillgångar		599 294	173 912
SUMMA TILLGÅNGAR		4 998 767	4 717 482

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 300 970	3 300 970
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 617 172	-1 125 619
Årets resultat		-8 539 552	-491 552
Summa fritt eget kapital		-10 156 724	-1 617 171
Summa eget kapital		-6 855 754	1 683 799
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13		
	14	11 637 500	2 837 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		92 056	98 002
Övriga skulder		6 250	275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118 715	97 906
Summa kortfristiga skulder		217 021	196 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 998 767	4 717 482

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 %

Not 1 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	490 572	490 572
Hyror lokaler	194 814	224 384
Hyror parkering	54 000	57 750
Kommunikation (TV, Tele, IT)	28 800	28 800
Återbäring Brandkontoret försäkring	23 032	23 032
Övriga intäkter	307	456
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnader)	5 556	4 075
	797 081	829 069

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel	42 484	42 371
Städning entreprenad	55 517	57 638
Fastighetsskötsel gård beställning	0	17 333
Serviceavtal	3 450	0
Kontroll -Tillsynsavgift	15 930	0
Övrig fastighetsskötsel	1 329	3 243
	118 710	120 585

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	3 825
Reparation tvättstuga	2 140	0
Reparation VVS	0	25 794
Reparation lås & portar	0	4 915
Övriga Reparationer	1 848	0
Vattenskada	0	62 244
Teknisk förvaltning (fg år framtagande av underhållsplan)	0	5 175
	3 988	101 953

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll stammar	8 060 629	484 938
Periodiskt underhåll elinstallationer	216 879	0
Periodiskt underhåll målning trapphus	0	20 083
Periodiskt underhåll tvättstuga	58 075	0
	8 335 583	505 021

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	131 480	142 106
Vattenkostnader	48 154	47 349
Sophantering	15 845	15 460
Försäkring	37 000	36 949
Kommunikation (TV, Tele, IT)	29 924	29 924
Fastighetsskatt	47 368	43 328
	309 771	315 116

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	44 308	44 152
Juridiska åtgärder	18 047	0
Bankkostnader	3 345	3 435
Kontorskostnader	475	1 931
Möteskostnader styrelse och stämma	0	267
Föreningsavgifter	4 570	4 480
Övriga förvaltningskostnader	813	850
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	6 021	4 075
	77 579	59 190

Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2019	2018
Styrelsearvoden	22 000	22 000
Sociala avgifter	6 912	6 912
	28 912	28 912

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Låneräntor	135 268	39 133
Övriga räntor och finansiella kostnader	182 725	6 615
	317 993	45 748

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.

	2019	2018
Årets resultat	-8 539 552	-491 552
Justering för avskrivningskostnader	144 097	144 096
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	8 335 583	505 021
Underhållsöverskott	-59 872	157 565

Byggnadsytan är 1 121 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om neg kr/kvm (140 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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 112 662	7 112 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 112 662	7 112 662
Ingående avskrivningar	-2 663 331	-2 525 966
Årets avskrivningar	-137 365	-137 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 800 696	-2 663 331
Utgående redovisat värde	4 311 966	4 449 331
Taxeringsvärden byggnader	9 861 000	9 271 000
Taxeringsvärden mark	8 971 000	7 053 000
	18 832 000	16 324 000
Bokfört värde mark	1 034 700	1 034 700
	1 034 700	1 034 700

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 605	205 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 605	205 605
Ingående avskrivningar	-111 366	-104 635
Årets avskrivningar	-6 732	-6 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 098	-111 366
Utgående redovisat värde	87 507	94 239

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	31 542	32 678
Skattefordran	3 694	7 734
	35 236	40 412

Not 13 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 637 500	2 837 500
	11 637 500	2 837 500

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,65	2020-02-13	400 000	400 000
Stadshypotek	1,22	2020-03-02	800 000	0
Stadshypotek	1,65	2020-01-15	2 437 500	2 437 500
Stadshypotek	1,49	2022-01-30	4 000 000	0
Stadshypotek	1,39	2022-06-01	4 000 000	0
			11 637 500	2 837 500
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

COVID-19 virusets spridning är en risk men med hög osäkerhet i vilken utsträckning det kommer att påverka föreningen. Årsstämman skjuts upp till Juni p g a Covid-19.

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 637 500	2 600 000
	11 637 500	2 600 000

Bromma den 22 april 2020



Frida Angeli
Ordförande



Malin Andersson



Moa Brunnstedt



Kent Landar

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-30



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 2019. 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 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.

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 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 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. 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.

- 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 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 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 godm 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 2020-

Nazanin Keshmiri
Revisor

