

BRF GREBLLOM 2

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



Perseo dokumenter och ZEPHYR

Årsredovisning för  
**Brf Greblom 2**  
769608-8322

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	12

## **Förvaltningsberättelse**

### **BRF Greblom 2 769608-8322**

#### **Styrelse**

Styrelsen har utgjorts av:

Robert Svensson (omval) Ledamot, ordförande (lämnade sitt uppdrag den 4 februari, 2022)

Louise Mwinyipembe (nyval) Ledamot

Johanna Ström (omval) Ledamot

Öysan Kulbay (nyval) Ledamot

Anna Maja Segtnan (nyval) Ledamot

Sandra Kalapudas (nyval) Suppleant

Jonas Ahnmé (omval) Suppleant

#### **Revisor**

Joakim Häll, Bo Revision AB

#### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Yonna Waltersson (nyval) och Anders Frydén (omval).

#### **Förvaltning**

Ekonomisk samt administrativ förvaltning har utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Fastighetsskötsel har utförts av HSB Fastighetsförvaltning AB.

#### **Verksamheten**

Föreningen hade 40 medlemmar vid årets slut. Medlemmar äger tillsammans fastigheten Mollberg 2. På fastigheten finns tre bostadshus i tre våningar som byggdes åren 1942-1944. Vid årets slut hyrdes 22 parkeringsplatser ut till föreningens medlemmar, en parkering används vintertid till att deponera snö. Föreningen upplät vid årets slut 40 bostadsrätter.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Då medlemmarna förvarar fler cyklar och barnvagnar än tidigare har en av föreningens tidigare uthyrda förråd fått ny användning i form av cykel-/barnvagnsrum.

I källarplan i port 18 förfogar föreningen över totalt 85 kvadratmeter yta. Styrelsen föreslog i nyhetsbrev i september 2021 att detta utrymme ska användas till sådant som medlemmarna i BRF Greblom kan ha nytta av och bjöd i samma nyhetsbrev in medlemmar att komma med förslag på användning. Efter att ha inhämtat återkoppling från medlemmar arbetar styrelsen med att ta fram förslag för användning av ytan, dels genom att ta in offerter för att omvandla cirka 35 kvadratmeter av lokalen till övernattningslägenhet, dels genom att se över möjligheterna att omvandla resterande yta till föreningsgemensamt utrymme.

En brandbesiktning av fastigheten har genomförts och utifrån resultatet ska åtgärder vidtas.

Parkeringens belysning har justerats. Genom montering av plåtar som styr ljusflödets riktning har problemet med ljus som stör lägenhetsinnehavare åtgärdats, samtidigt som strålkastarna effektivt belyser parkeringen.

## **Framtida utveckling**

Under det gångna året har styrelsen påbörjat arbetet med att genomföra en upprustning av trapphusen, inbegripet förslag på ny armatur och ny väggfärg, samt riktlinjer för säkerhetsdörrar till lägenheter.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 663	1 894	1 909	1 974
Resultat efter fin. poster (tkr)	-264	-339	-22	170
Soliditet (%)	81,6	81,6	76,1	73

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 964 528	8 915 585	498 471	-716 316	-339 180	36 323 088
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			148 908	-148 908		
Balanseras i ny räkning				-339 180	339 180	
Årets resultat					-264 163	-264 163
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 964 528</b>	<b>8 915 585</b>	<b>647 379</b>	<b>-1 204 404</b>	<b>-264 163</b>	<b>36 058 925</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-1 204 404
Årets resultat	-264 163
<b>Totalt</b>	<hr/> <b>-1 468 567</b>
Avsättning till yttre fond	148 908
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-1 617 475
<b>Summa</b>	<hr/> <b>-1 468 567</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 663 140	1 894 456
Övriga rörelseintäkter	3	3 339	25 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 666 479</u>	<u>1 919 456</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 253 564	-1 525 196
Övriga externa kostnader	5	-67 026	-76 400
Personalkostnader och arvoden	6	-48 196	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 384	-519 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 888 170</u>	<u>-2 166 977</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-221 691</u>	<u>-247 521</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 646	-91 780
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-42 472</u>	<u>-91 659</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-264 163</u>	<u>-339 180</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-264 163</u>	<u>-339 180</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-264 163</u>	<u>-339 180</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	41 316 597	41 823 945
Inventarier, maskiner och installationer	8	12 046	24 082
Summa materiella anläggningstillgångar		41 328 643	41 848 027
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		41 328 643	41 848 027
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 152	-
Övriga fordringar	9	2 807 760	2 574 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 990	66 867
Summa kortfristiga fordringar		2 880 902	2 641 633
<b>Kassa och bank</b>	10		
Kassa och bank		869	3 499
Summa kassa och bank		869	3 499
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 881 771	2 645 132
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		44 210 414	44 493 159



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 880 113	36 880 113
Fond för yttre underhåll		647 379	498 471
Summa bundet eget kapital		37 527 492	37 378 584
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 204 404	-716 316
Årets resultat		-264 163	-339 180
Summa fritt eget kapital		-1 468 567	-1 055 496
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 058 925</b>	<b>36 323 088</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 816 760	3 926 760
Summa långfristiga skulder		3 816 760	3 926 760
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	3 926 760	3 926 760
Leverantörsskulder		90 028	66 570
Skatteskulder		6 633	6 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 308	243 824
Summa kortfristiga skulder		4 334 729	4 243 311
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 210 414</b>	<b>44 493 159</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,33%	(3,33%)
Fönsterrenovering	5%	(5%)
Puts fasad/balkong	2,5%	(2,5%)
Lokalen	5%	(5%)
Asfaltering	5%	(5%)
Maskiner och inventarier	10%	(10%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 460 132	1 722 796
Hyror	185 001	160 443
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 507	9 716
Övriga hyresintäkter	1 500	1 501
	<b>1 663 140</b>	<b>1 894 456</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga faktureringar	3 339	25 000
<b>Summa</b>	<b>3 339</b>	<b>25 000</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	68 869	71 751
Städning	31 500	50 250
Tillsyn, besiktning, kontroller	72 090	-
Trädgårdsskötsel	4 387	2 663
Snöröjning	17 250	7 188
Reparationer	61 834	494 886
EI	57 903	43 276
Uppvärmning	441 559	404 834
Vatten	58 502	54 396
Sophämtning	22 920	22 710
Försäkringspremie	76 729	68 753
Fastighetsavgift bostäder	58 360	57 160
Fastighetsskatt lokaler	4 360	4 360
Övriga fastighetskostnader	5 823	22 336
Kabel-tv/Bredband/IT	121 330	47 842
Förvaltningsarvode ekonomi	100 325	96 454
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 318	2 630
Panter och överlåtelse	19 338	10 939
Juridiska åtgärder	10 950	52 433
Övriga externa tjänster	12 217	10 335
	<b>1 253 564</b>	<b>1 525 196</b>
<b>Underhåll</b>		
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 253 564</b>	<b>1 525 196</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Konsultarvode, tex mäklararvode	47 026	56 400
Revisionarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>67 026</b>	<b>76 400</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala kostnader	13 196	10 997
	<b>48 196</b>	<b>45 997</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 842 353	29 842 353
-Ombyggnad	7 561 218	7 561 218
-Mark	10 795 966	10 795 966
	<b>48 199 537</b>	<b>48 199 537</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 375 592	-5 868 244
-Årets avskrivning enligt plan	-507 348	-507 348
	<b>-6 882 940</b>	<b>-6 375 592</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41 316 597</b>	<b>41 823 945</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	24 636 000	24 636 000
Mark	25 000 000	25 000 000
	<b>49 636 000</b>	<b>49 636 000</b>
Bostäder	49 200 000	49 200 000
Lokaler	436 000	436 000
	<b>49 636 000</b>	<b>49 636 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	265 027	265 027
	<u>265 027</u>	<u>265 027</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-240 945	-228 909
-Årets avskrivning enligt plan	-12 036	-12 036
	<u>-252 981</u>	<u>-240 945</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 046</b>	<b>24 082</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9 550	9 550
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 798 210	2 565 216
<b>Summa</b>	<b>2 807 760</b>	<b>2 574 766</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	869	3 499
<b>Summa</b>	<b>869</b>	<b>3 499</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea	2023-11-24	0,49%	3 871 760	3 926 760
Nordea	Rörlig ränta	0,60%	3 871 760	3 926 760
			<b>7 743 520</b>	<b>7 853 520</b>
Varav kortfristig del			3 926 760	

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 061 925	22 061 925
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 061 925</b>	<b>22 061 925</b>

## Underskrifter

Stockholm 2022- - .

Louise Mwinyipembe

Öysan Kulbay

Jonas Ahnmé

Anna Maja Segtnan

Johanna Ström

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022- - .

Joakim Häll  
Av föreningen vald revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Anna Maja Segtnan

Styrelseledamot

Serienummer: 19810308xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2022-05-14 16:17:29 UTC



## Osman Öysan Kulbay

Styrelseledamot

Serienummer: 19870102xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-05-15 12:06:39 UTC



## JOHANNA STRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19850215xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2022-05-15 16:50:39 UTC



## JONAS AHNME

Styrelseledamot/Suppleant

Serienummer: 19700203xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2022-05-16 15:48:42 UTC



## LOUISE MWINYIPEMBE

Styrelseledamot

Serienummer: 19761116xxxx

IP: 37.120.xxx.xxx

2022-05-16 20:21:45 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2022-05-16 20:37:54 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZIEM-FBZFS-FNLIH-QYDED-UJIAL-SOOWZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Greblom 2, org.nr. 769608-8322

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Greblom 2 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Greblom 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Häll**

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2022-05-16 20:37:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: ELIZA-ZGWIE-8FDAT-EEH1E-P6XCX-ZNWCA

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>