



# Årsredovisning 2023



**Brf Gruvan 5**

**Org nr 769601-5390**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 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 ombyggnad.

**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 kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Gruvan 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-24.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Gruvan 4 i Stockholms kommun år 1996.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 till 7 våningar med totalt 68 bostadsrätter samt 4 lokaler. Den totala boytan är 3 370 kvm och lokalytan 183 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

55 st 1 rum och kök

11 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

1 st 6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA inklusive bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder. Fastighetsskatt för lokaler beräknas till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 153 212 tkr varav byggnadsvärdet är 45 385 tkr och markvärdet 107 827 tkr. Värdeår är 1930.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Nabo, avtal om trappstädning med Smart Förvaltning Sverige AB samt jourtjänst med Dygnet Fastighetsjour.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar 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 2023 uppgår till 685 kr/kvm.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Mikael Ehrlington	ordförande
Tone Pedersen	
Daniel Grund	
Joel Wåhlström	
Marie Ekström	
Max Näsström	
Timothy Hallgren	

#### Suppleanter:

Tereza Paranos  
Anna Fink

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under året. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknat med Trygg Hansa AB.

### **Revisor**

Erik Davidsson, ordinarie  
BoRevision AB

### **Valberedning**

Simon Keller  
Mimmi Warensjö

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter höjdes med 5 % f.r.o.m januari 2023.  
Ny effektiv torktumlare med inbyggd värmepump har installerats i tvättstuga 1.  
Ett större OVK åtgärdsprogram har utförts av Franska Bukten.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 99 (97) medlemmar. Under året har 13 medlemmar utträtt och 15 medlemmar tillträtt i föreningen vid 11 (10) överlåtelser. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 958	2 677	2 666	2 649
Resultat efter finansiella poster	-280	-2 017	-411	-63
Soliditet (%)	60,95	61,23	63,25	63,52
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 857	3 955	3 902	3 993
Skuldränta (%)	1,41	1,01	0,93	1,12
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	685	653	653	653
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 659	3 752	3 701	3 787
Sparande per kvm (kr/kvm)	242	126	214	216
Räntekänslighet (%)	5,63	6,06	5,97	6,11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	234	187	142
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,67	81,95	82,34	82,58

### 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.

### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på att underhållsåtgärder inte kunnat aktiverats för avskrivning samt ökade räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat kommer avgifterna att höjas med 7% från och med 2024-01-01.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 012 091	2 644 986	3 157 382	-3 346 069	-2 016 936	22 451 454
Disposition av föregående års resultat:			-860 181	-1 156 755	2 016 936	0
Årets resultat					-280 267	-280 267
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 012 091</b>	<b>2 644 986</b>	<b>2 297 201</b>	<b>-4 502 824</b>	<b>-280 267</b>	<b>22 171 187</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 502 822
årets förlust	-280 267
	<b>-4 783 089</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	964 783
ianspråk tas från yttre fond	-403 183
i ny räkning överföres	-5 344 689
	<b>-4 783 089</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 958 271	2 677 118
Övriga rörelseintäkter		94 097	9 128
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 052 368</b>	<b>2 686 246</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 925 827	-3 456 774
Övriga externa kostnader	4	-342 202	-347 330
Personalkostnader	5	-145 089	-126 951
Avskrivningar		-738 111	-638 847
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 151 229</b>	<b>-4 569 902</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-98 861</b>	<b>-1 883 656</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 750	178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 156	-133 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 406</b>	<b>-133 280</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-280 267</b>	<b>-2 016 936</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-280 267</b>	<b>-2 016 936</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 277 162	36 010 593
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	4 678	9 358
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 281 840</b>	<b>36 019 951</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 281 840</b>	<b>36 019 951</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 988	20 988
Övriga fordringar	8	919 742	490 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	153 978	133 196
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 094 708</b>	<b>644 545</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 094 708</b>	<b>644 545</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 376 548</b>	<b>36 664 496</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 657 077	24 657 077
Fond för yttre underhåll		2 297 201	3 157 382
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 954 278</b>	<b>27 814 459</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 502 822	-3 346 068
Årets resultat		-280 267	-2 016 936
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 783 089</b>	<b>-5 363 004</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 171 189</b>	<b>22 451 455</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 436 118	10 464 640
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 436 118</b>	<b>10 464 640</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 563 706	2 865 183
Leverantörsskulder		296 174	109 441
Skatteskulder		315 584	307 303
Övriga skulder	11	43 414	13 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	550 363	453 269
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 769 241</b>	<b>3 748 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 376 548</b>	<b>36 664 496</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-280 267	-2 016 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		738 111	638 847
Betald skatt		698	-22 137
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>458 542</b>	<b>-1 400 226</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-95 783	-11 011
Förändring av leverantörsskulder		186 733	-35 356
Förändring av kortfristiga skulder		124 584	-172 745
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>674 076</b>	<b>-1 619 338</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-329 999	180 792
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-329 999</b>	<b>180 792</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>344 077</b>	<b>-1 438 546</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		298 021	1 736 567
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>642 098</b>	<b>298 021</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

### Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 309 877	2 201 388
Hyror lokaler	620 975	449 816
Debiterad fastighetsskatt	27 419	25 914
	<b>2 958 271</b>	<b>2 677 118</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, digital TV och bredband 100 mbit.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	76 914	59 015
Kostnader i samband med städdagar	3 777	1 026
Städkostnader	69 939	69 362
Hyra av entrémattor	25 535	20 029
Snöröjning/sandning	32 226	35 759
Serviceavtal	6 360	6 175
Hisskostnader	36 487	29 106
Besiktningkostnader	15 640	0
Reparationer	120 734	203 262
Planerat underhåll	403 183	1 824 964
Fastighetsel	337 818	452 464
Uppvärmning	263 434	291 562

Vatten och avlopp	108 525	88 153
Avfallshantering	76 778	59 443
Försäkringskostnader	114 373	108 588
Självrisker	0	6 352
Kabel-tv	101 665	34 228
Bredband	99 863	152 153
Förbrukningsinventarier	9 478	3 026
Förbrukningsmaterial	4 373	4 870
Serviceavtal	15 579	0
Trivselåtgärder	621	7 236
Bevakn/utryckn	2 525	0
	<b>1 925 827</b>	<b>3 456 773</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetskatt	52 120	52 120
Fastighetsavgift	108 052	103 292
Hemsida	2 874	4 956
Porto	5 133	6 160
Revisionsarvode	24 375	23 125
Ekonomisk förvaltning	130 680	124 567
Bankkostnader	2 022	2 546
Konsultarvoden	0	19 187
Juridisk konsultation	10 234	1 872
Medlems-/föreningsavgifter	5 672	5 109
Övriga poster	1 040	4 395
	<b>342 202</b>	<b>347 329</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	110 400	96 600
Sociala avgifter	34 689	30 351
	<b>145 089</b>	<b>126 951</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 786 586	37 786 586
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 786 586</b>	<b>37 786 586</b>
Ingående avskrivningar	-8 850 819	-8 216 652
Årets avskrivningar	-733 431	-634 167
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 584 250</b>	<b>-8 850 819</b>
Redovisat värde mark	7 074 826	7 074 826
<b>Utgående värde mark</b>	<b>7 074 826</b>	<b>7 074 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 277 162</b>	<b>36 010 593</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 385 000	45 385 000
Taxeringsvärden mark	107 827 000	107 827 000
	<b>153 212 000</b>	<b>153 212 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 288	64 288
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 288</b>	<b>64 288</b>
Ingående avskrivningar	-54 930	-50 250
Årets avskrivningar	-4 680	-4 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 610</b>	<b>-54 930</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 678</b>	<b>9 358</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	184 438	176 855
Motkonto moms	16 494	15 485
Avräkningskonto förvaltare	643 810	298 021
Andra kortfristiga fordringar	75 000	0
	<b>919 742</b>	<b>490 361</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	38 611	27 498
Kabel TV	51 831	50 028
Ekonomisk förvaltning	34 594	30 344
Hisservice	5 539	5 194
Renhållning	18 517	14 184
Fastighetsskötsel	0	5 948
Bredband	450	0
Övriga externa tjänster	4 436	0
	<b>153 978</b>	<b>133 196</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,89	2027-10-30	3 541 518	3 781 518
Stadshypotek	0,90	2027-09-30	2 368 767	2 393 763
Stadshypotek	1,23	2026-12-01	2 790 829	2 790 829
Stadshypotek	0,69	2024-01-30	1 763 286	1 783 290
Stadshypotek	4,60	2024-02-01	2 073 024	2 092 923
Stadshypotek	4,60	2024-01-02	462 400	487 500
Avgår kortfristig del av lån			-4 563 706	-2 865 183
			<b>8 436 118</b>	<b>10 464 640</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 264 996 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 298 710 kr

### Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms kvartal 4 2023	41 703	13 205
Avräkning Fastum	1 711	0
	<b>43 414</b>	<b>13 205</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader	21 807	4 329
Styrelsearvoden	54 500	38 700
Sociala avgifter	17 125	12 159
Revision	22 000	22 000
Fastighetsel	64 596	127 851
Fjärrvärme	36 807	42 839
Avfallskostnader	11 197	10 247
Vatten- och avlopp	18 127	16 331
Snöröjning	9 621	0
Konsultkostnader	0	16 846
Övriga kostnader	15 640	0
Förutbetalda avgifter och hyror	278 943	161 966
	<b>550 363</b>	<b>453 268</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 982 000	15 982 000
	<b>15 982 000</b>	<b>15 982 000</b>

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Ehrlington  
Ordförande

Daniel Grund

Marie Ekström

Tone Pedersen

Joel Wählström

Max Näsström

Timothy Hallgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Davidsson  
Revisor  
BoRevision AB










# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Gruvan\_5.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-19 17:41:32

Dokumentet är undertecknat av:

 DANIEL GRUND (19840511XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 15:20:04
 TIMOTHY HALLGREN (19850123XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 15:23:38
 TONE ELIZABETH HUSTED BIRK PETERSEN (19890610XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-18 13:26:42
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2024-05-19 17:41:32
 PER JOEL WÅHLSTRÖM (19880731XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 15:27:35
 Max Zackarias Näsström (19910324XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-19 12:56:55
 MIKAEL EHRLINGTON (19871226XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 15:31:47
 Elin Marie Ekström (19800326XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-18 12:01:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Gruvan\_5.pdf (1265366 byte)

21BCD6C517FFB0AF32DF21BC880678E286AB18F19BBE8999E2CEE8D5D3120776469C4026CC99CA079815  
02D0D6BE6CBE2EF771646F90FD5AF1F26C8E8D99D881

<https://esign.summera.support/verify>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gruvan 5, org.nr. 769601-5390

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gruvan 5 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gruvan 5 för räkenskapsåret 2023 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

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-19 17:42:56

Dokumentet är undertecknat av:

 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor

2024-05-19 17:42:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (138941 byte)

E4967CD057D3254E58BFAAD89CC3758C463FBED39F54CB51C01D69673220919101C08C80446E96FAB8E9  
A6AF2D80D67B9B4A4931BBD4558575996513764BBB83

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support