

Årsredovisning

för

Brf Granglântan

769617–7893

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning	Sida
-----------------------------	-------------

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
brf.granglantan@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Granglantan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-11-21 och namnändrades år 2013 till bostadsrättsföreningen Granglantan. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2017-04-10 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-21.

Styrelsens säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Göteborg Brämregården 38:9. Föreningens gatuadresser är Borstbindaregatan 5, 7, 9, 11, 13 och 15, Gamla Tuvevägen 4A-4B, Långängen 8A-8B. Samtliga med postadress 417 22 Göteborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring för byggnaden hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Stefan Olsson	Ordförande	2020
Viviann Ekstrand	Ekonomiansvarig	2020
Adem Görgulu	Husansvarig	2020
Linda Holmkvist	Sekreterare/kommunikation	2020
Diana Condruz	Medlemsansvarig	2020
Jonatan Govik	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Viviann Ekstrand och Stefan Olsson.



Revisor

Magnus Emilsson, BoRevision. Revisorssuppleant Susanne Andersson, BoRevision.

Valberedning

Fredrik Helin – sammankallande
Niklas Nyström
Saia Vainalis

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga större avtal

Ekonomisk förvaltning	BoNea Förvaltning
Fastighetsskötsel och trappstädning	Riksbyggen
Elnät, Elhandel och fjärrvärme	Göteborg Energi
Vatten och avlopp	Göteborg stad Kretslopp och vatten
Internetleverantör (gruppvavtal)	Telenor (f.d. Bredbandsbolaget)
Soppantering (sopsug)	Envac
Parkeringsövervakning	Securitas
Hissar (Jour och Service)	ALT Hiss AB

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 38:9 med en tomtareal om 3 221 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2017. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av fyra byggnader med totalt 128 lägenheter och en lokal. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns en föreningslokal som fritt kan lånas av medlemmar i föreningen. Den totala boytan för lägenheter uppgår till 6 559 kvm, lokalytan till 33 kvm och föreningslokal till 40 kvm.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenheter</u>	<u>Antal</u>	<u>Total yta kvm</u>
1 rum och kök	37	1358
2 rum och kök	84	4683
3 rum och kök	7	518
Lokal	1	33
Föreningslokal	1	40

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Varje bostadsrättshavare tecknar själv bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

I föreningens fastighet finns 56 parkeringsplatser för bil och två för mc/moped. Brf Granglantan har hyresavtal med dotterbolaget Granglantan i Varberg Fastighet AB gällande parkeringsplatserna. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens medlemmar genom dotterbolaget Granglantan i Varberg Fastighet AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-16. 16 medlemmar var närvarande och 15 lägenheter var representerade.

En extra föreningsstämma med anledning av ändring i stadgarna hölls 2019-11-05. 9 medlemmar och 9 lägenheter var närvarande.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har styrelsen som valdes på årsstämman 2019 fortsatt sitt arbete med föreningens ekonomi och drift. En tvåårs garantibesiktning genomfördes under hösten i samtliga lägenheter, lokaler och yttre områden. Det visade sig att dom flesta anmärkningarna var i relation till att husen rört sig, så som alla nya hus gör. Det vanligaste var sprickor i målningen på olika ställen i lägenheten. I några lägenheter hade en del kakelplattor också spruckit i badrummen. Nästan samtliga balkongdörrar och lägenhetsdörrar behövde justeras. Derome åtgärdade de flesta av garantianmärkningarna i lägenheterna under hösten. Det som återstår är framförallt punkter utanför lägenheterna som skall åtgärdas under våren 2020.

I november hade föreningen en extra stämma angående förändringar i stadgarna. Det var två ändringar som behandlades, den ena var att styrelsemedlemmar skall kunna väljas på som mest två år och den andra var att ansvaret för kolfilter i köksfläkten övergår från föreningen till bostadsrättsinnehavaren. Båda ändringarna röstades igenom på stämman och därmed ändrades stadgarna enligt besluten på stämman. De nya stadgarna finns på föreningens hemsida.

Vi har nu alla avtal för föreningens skötsel på plats. Styrelsen beslutade också att teckna avtal med Riksbyggen för fortsatt skötsel av grönytor när garantin går ut i maj 2020. Tyvärr visade det sig att avtalet med Anticimex för fågelsanering inte fungerade som tänkt. Föreningen och Anticimex beslutade gemensamt att häva avtalet och Anticimex återbetalade hela avtalssumman till föreningen. Inför nästa säsong har vi tecknat ett avtal med Nomor om fågelsanering.

Staket med grind monterades vid trappan mot Borstbindaregatan i början av året. Det har effektivt stoppat utomstående att gena över vår gård och att använda våra sittplatser på gården som lunchplatser.

Kville sopsugsamfällighet bytte i slutet av året sopsugen för tidningar till sopsug för plast. Tidningar skall nu slängas direkt i grovsoprummet på Borstbindaregatan 1. Övervakningskameror har installerats i förrådsutrymmen, källargångar och för garageporten. Vid ett tillfälle har en inspelning med en tjuv överlämnas till polisen som tyvärr lade ner utredningen i brist på uppslag. Brytskydden för källardörrar som monterades 2018 visade sig inte riktigt hålla måtten. En test av en annan typ av brytskydd pågår och skall utvärderas under första kvartalet av 2020. Derome tar kostnaden för detta.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har från stämman 2018 sju år på sig att implementera en underhållsplan. Föreningen har fortfarande garanti gentemot byggherren (Derome) så en underhållsplan kommer att upprättas efter garantitiden.

Utfört underhåll

Eftersom föreningen är nybildad och fastigheterna nya så har det inte utförts något stort väsentligt underhållsarbete. Endast löpande underhåll såsom filterbyte i ventilationsaggregat, service och besiktning av hissar, service av garageport och översyn av fjärrvärmecentral har skett.

Framtida underhåll

I dagsläget är inga större underhålls- eller renoveringsåtgärder planerade.

ML

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 170 (172) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 10 (25) stycken överlåtelser, varav 1 styck genom arv/gåva.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 200 kr/mån. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

En förenings ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den löpande verksamheten och som kan användas till sparande för framtida underhåll eller kommande projekt i föreningen. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

Avskrivningar följer gällande regelverk BFNAR 2012:1 (K3) vilket innebär en komponentindelad avskrivning för byggnaden och dess komponenter. De höga avskrivningarna påverkar både resultat och det fria egna kapitalet negativt. Föreningens totala egna kapital är dock positivt och föreningen har god soliditet.

Skatter och avgifter

Byggnaderna kommer att åsättas värdeår 2017. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år efter värdeåret (2018-2032). Från och med år 16 utgår full kommunal fastighetsavgift. Fastighetskatt utgår för föreningens lokaler. Föreningen är registrerad för moms.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna gjordes under 2019. Styrelsen har beslutat att också hålla årsavgifterna för 2020 fortsatt oförändrade.



Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	765	765
Nettoomsättning	5 921	6 033
Resultat efter finansiella poster	-2 960	-2 635
Totalt eget kapital	296 712	299 672
Balansomslutning	419 334	423 793
Soliditet	70,8%	70,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	417 183	421 492
Taxeringsvärde, byggnader och mark	195 874	149 223
Taxeringsvärde, byggnader	130 874	106 223
Låneskuld	121 586	122 628
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	18 537	18 696
Belåningsgrad	62,1%	82,2%
Amortering under året	1 042	1 042
Likvida medel	1 229	703
Likviditet	101%	89%
Kassaflöde, kr/kvm	222	297
Avsättning yttre fond kr/kvm	40	12

Bostadsyta: 6 559 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 33 kvm bostadsrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	270 181 710	32 047 290	77 775	0	-2 635 017
Disp. enl. stämmobeslut			262 360	-2 897 377	2 635 017
Årets resultat					-2 959 764
Belopp vid årets utgång	270 181 710	32 047 290	340 135	-2 897 377	-2 959 764

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 897 377
Årets resultat	-2 959 764
Summa	-5 857 141

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	262 360
Anspråktagande underhållsfond	-116 961
Balanseras i ny räkning	-6 002 540
Summa	-5 857 141

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 920 794	6 033 212
Summa rörelseintäkter		5 920 794	6 033 212
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 510 869	-2 453 604
Övriga externa kostnader	4	-29 425	-24 936
Personalkostnader och arvoden	5	-117 916	-63 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 308 420	-4 308 420
Summa rörelsekostnader		-6 966 630	-6 850 435
Rörelseresultat		-1 045 836	-817 223
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 913 928	-1 817 794
Summa finansiella poster		-1 913 928	-1 817 794
Resultat efter finansiella poster		-2 959 764	-2 635 017
Årets resultat		-2 959 764	-2 635 017

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	417 183 160	421 491 580
Summa materiella anläggningstillgångar		417 183 160	421 491 580
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		417 233 160	421 541 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		469 634	803 381
Övriga fordringar	8	21 924	424 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	380 290	320 597
Summa kortfristiga fordringar		871 848	1 548 939
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 229 418	702 663
Summa kassa och bank		1 229 418	702 663
Summa omsättningstillgångar		2 101 266	2 251 602
SUMMA TILLGÅNGAR		419 334 426	423 793 182



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		302 229 000	302 229 000
Fond för yttre underhåll		340 135	77 775
Summa bundet eget kapital		302 569 135	302 306 775
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 897 377	0
Årets resultat		-2 959 764	-2 635 017
Summa ansamlad förlust		-5 857 141	-2 635 017
Summa eget kapital		296 711 994	299 671 758
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	79 274 000	121 586 000
Summa långfristiga skulder		79 274 000	121 586 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	42 312 000	1 042 000
Leverantörsskulder		334 816	397 955
Skatteskulder		33	410 559
Övriga skulder		151 137	148 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	550 446	536 774
Summa kortfristiga skulder		43 348 432	2 535 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		419 334 426	423 793 182

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Byggnad	1,44 %
---------	--------

Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs årligen enligt stadgar med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter av lägenhetsarea och lokalarea exklusive garage.

Fastighetsavgift

Avgiftsfrihet år 1-15 efter värdeår, full avgift år 16 och framåt efter värdeår.

För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, ska åkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Den del av föreningens anskaffningskostnad vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 88 009 000 kronor. Med nuvarande skattesats om 21,4 % så blir latent skatteskuld 19 362 000 kronor. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen avyttrar fastigheterna.

Övrigt

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

pl

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	5 016 082	5 014 797
Årsavgifter, lokaler	26 798	25 501
Fastighetsskatt, lokaler	3 456	3 255
Hysesintäkter, garage	372 588	425 024
El bostäder	258 376	267 211
Kall- och varmvattendebitering	200 819	185 719
Avgift för andrahandsuthyrning, pantsättning & överlåtelse	39 111	111 202
Övrigt	3 564	503
Summa	5 920 794	6 033 212

Not 3 Drifts - och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	235 548	180 659
Planerat underhåll (specifisering enligt nedan)	116 961	285 049
El	478 756	520 218
Uppvärmning	275 904	310 729
Vatten & avlopp	247 005	62 992
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	43 155	1 725
Del i samfällighet	177 208	173 580
Fastighetsförsäkring	63 590	36 352
TV, telefoni, bredband	259 515	232 740
Fastighetsskötsel	287 282	239 053
Lokalvård	0	67 066
Fastighetsskatt	38 740	42 230
Förvaltningskostnader	143 260	128 100
Driftsuppföljning	38 845	25 555
Övrigt	105 100	147 556
Summa	2 510 869	2 453 604

MH

Specificering av löpande underhåll

Reparation, material	969	6 301
Bostäder	11 985	14 733
Föreningslokal	797	0
Gemensamma utrymmen	46 616	6 723
Ventilation	0	1 425
El	2 416	470
Hissar	33 325	23 730
Lås & larm	88 011	47 575
Fastighet utvändigt	4 072	13 842
Markytor	4 928	0
Uh/Rep p g a skadegörelse	42 429	65 860
Summa	235 548	180 659

Specificering av periodiskt underhåll

Filterbyte	0	285 049
Installation av grind	116 961	0
Summa	116 961	285 049

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revision	29 000	8 500
Avgifter för juridiska åtgärder	0	13 225
Övrigt	425	3 211
Summa	29 425	24 936

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	93 050	48 300
Sociala avgifter	24 866	15 175
Summa	117 916	63 475

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 910 891	1 817 423
Övriga räntekostnader	3 037	371
Summa	1 913 928	1 817 794



Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	299 890 000	299 890 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	299 890 000	299 890 000
Ingående avskrivningar	-4 308 420	0
Årets avskrivningar	-4 308 420	-4 308 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 616 840	-4 308 420
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	125 910 000	125 910 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	125 910 000	125 910 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	417 183 160	421 491 580
Bokfört värde byggnader	291 273 160	295 581 580
Bokfört värde mark	125 910 000	125 910 000
Summa	417 183 160	421 491 580
Taxeringsvärden byggnader	130 874 000	106 223 000
Taxeringsvärden mark	65 000 000	43 000 000
Summa	195 874 000	149 223 000

Föreningen äger fastigheten Göteborg Brämaregården 38:9.
Marken innehas med äganderätt. Värdeår: 2017

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	74	403 111
Fordran entreprenör	21 850	21 850
Summa	21 924	424 961

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Telenor	65 160	64 035
Försäkring	26 874	25 966
Samfällighet	17 405	48 867
Fastighetsskötsel	65 975	0
Övervakning- & passagesystem	11 599	0
Upplupen intäkt el och vatten	189 914	180 585
Övrigt	3 363	1 144
Summa	380 290	320 597

ju

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,68 %	2020-12-28	42 070 000	800 000
SEB	1,59 %	2022-12-28	40 000 000	0
SEB	2,32 %	2025-12-28	39 516 000	242 000
Summa			121 586 000	1 042 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 79 274 000 (121 586 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 42 312 000 (1 042 000) kronor. På balansdagen utgör 1 042 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 042 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 116 376 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	123 670 000	123 670 000
Summa	123 670 000	123 670 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	519 661	514 854
Revision	19 000	8 500
Ränta	11 785	13 420
Summa	550 446	536 774

ML

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett.

Göteborg 2020-03-16

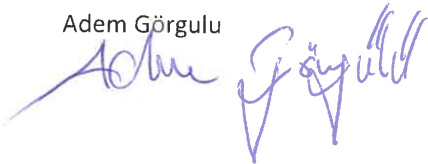


Stefan Olsson

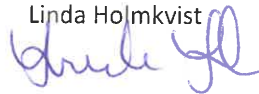


Viviann Ekstrand

Adem Görgulu



Linda Holmkvist



Diana Condruz



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23



Magnus Emilsson
Revisor
BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Granglantan, org.nr. 769617-7893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 2019 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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.
- 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 Granglätan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23/3 2020



.....
Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor