

ÅRSREDOVISNING 2019

**BRF Granviksgården
769601-0086**

**Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31**

Innehållsförteckning**Sida**

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Granviksgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-27 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-22.

Styrelsens säte: Skåne Län, Vellinge kommun, Höllviken.

Föreningen äger fastigheten, byggnad och mark med beteckningen Vellinge Höllviken 22:28, Vellinge kommun. Föreningens gatuadress: Granviksgården 1A-B, 2A-B, 3, 4A-B, 5, 6A-B, 7, 8A-B, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19 samt 21, 236 33 Höllviken.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kronodal-Granvik.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.

Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Anna Forssell	Ordförande	2021
Jan Hallström	Ledamot	2020
Catarina Lagerborg	Ledamot	2021
David Gustafsson	Suppleant	2020
Marianne Enander	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Liselott Herrlander

Valberedning

Lena Magnusson (Sammankallande)
Irené Hallström

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Trädgårdsskötsel har utförts av Tant Gröns Trädgård.
Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Vellinge Höllviken 22:28 har en tomtareal om 10 253 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader, i vilka man upplåter lägenheter, uppfördes under 1995/1996. Det finns även en fristående byggnad som troligtvis uppfördes på 1840-talet. Ombildning till bostadsrättsförening ägde rum 1996 samt 1999. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1929. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 21 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 1 782 kvm.

Lägenhetsfördelning

8 st, 2 rum och kök
9 st, 3 rum och kök
1 st, 4 rum och kök
3 st, 5 rum och kök

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya uppdaterade stadgar, p.g.a. lagändring, godkända av Bolagsverket 2019-01-22.
Drivit process mot leverantör, fakturering för Åtgärd vattenläckage matarledning vatten.
Omsättning av lån.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-20. 14 medlemmar var närvarande och 13 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Vi samlades 1 maj och gjorde vårfint på Bostadsrättsföreningens tomt och Höstfint 29 september.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018-03-15 och som sträcker sig fram till 2027.

h

Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2019 och tidigare:

Målning (vit och svart) av hela Mangårdsbyggnaden.

- 2018 Åtgärdat större läckage på matarledning (till varmvatten) på innergården samt ersatt en cirkulationspump.
- 2017 Borttagning av mossor på lgh 10 tak norrsida.
- 2017 Bytt ut samtliga brevlådor samt ny bättre placering.
- 2017 Framdragning av fiberanslutning till samtliga lägenheter.
- 2016 Fortsatt åtgärdat/renoverat lägenhet, i föreningens äldre (mangårds-)byggnad.
- 2016 Beskurit trädet på innergården.
- 2016 Bytt vattenmätare.
- 2015 Fortsatt totalrenovering av den lägenhet som föreningen förvärvade 2014, i föreningens äldre (mangårds-)byggnad. (Lägenheten såld 2016).
- 2015 Åtgärdat/renoverat del av övrig lägenhet, i föreningens äldre (mangårds-)byggnad.
- 2015 Bytt ut befintlig varmvattenberedare, till nyare/effektivare och större system.
- 2014 Totalrenovering och ombyggnad av, den av föreningen förvärvade, lägenheten i föreningens äldre (mangårds-)byggnad.
- 2014 Dräneringsarbete runt hela mangårdsbyggnaden utfört.
- 2014 Underhållsspolning av alla avloppen i föreningens lägenheter.
- 2013 Målning av samtliga vita fönster inom föreningen samt trapporna till loftvåningen.
- 2013 Reparation runt 2 st homejor och 1 st frontespis inkl. tak och plåt, också inkluderat en del av taket däromkring.
- 2013 Åtgärdat växligheten utmed cykelbanan/allmänningen.
- 2012 Målning av (röda och bruna) fönsterkarmar, (blåa) dörrar och (röda resp. bruna) gavelväggar.
- 2012 Nytt fläktsystem i mangårdsbyggnaden.
- 2011 Rökning av buskar och träd på tomten.

Framtida underhåll

Styrelsen går igenom/efter den nya underhållsplanen, och kommer att följa och prioritera underhåll efter den. (Åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut).

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 27 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 1 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

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

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 2% 2019-01-01. Årsavgiften höjdes 2% 2020-01-01.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	667	654	641	620	595
Nettoomsättning	1 191	1 175	1 159	1 136	1 086
Årets resultat	10	-1 055	- 111	666	- 358
Totalt eget kapital	1 244	1 234	2 289	2 399	1 733
Balansomslutning	15 751	15 753	15 816	15 925	17 330
Soliditet	7,9%	7,8%	14,5%	15,1%	10,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	14 452	14 740	15 328	15 475	10 969
Taxeringsv., byggnader och mark	31 498	28 107	28 107	28 107	24 132
Taxeringsvärde, byggnader	19 241	18 471	18 471	18 471	17 233
Låneskuld	14 272	14 272	13 272	13 272	15 272
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 009	8 009	7 448	7 448	8 570
Belåningsgrad	45%	51%	47%	47%	63%
Amortering under året	0	0	0	0	0
Räntekostnad, %	1,52%	1,48%	1,77%	2,49%	3,08%
Likvida medel	974	689	462	414	229
Likviditet	425%	191%	191%	177%	84%
Kassaflöde, kr/kvm	247	- 422	115	54	48
Avsättning yttre fond, kr/kvm	117	117	84	84	84

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)

h

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 537 000	922 391	-1 170 863	-1 054 636	1 233 892
Disp. enligt stämmobeslut			-1 054 636	1 054 636	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		208 000	-208 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-141 500	141 500		-141 500
Årets resultat				9 825	141 500
Belopp vid årets utgång	2 537 000	988 891	-2 291 999	9 825	9 825
					1 243 717

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-2 225 499
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-208 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	141 500
årets vinst	9 825
Summa, till stämmans förfogande	-2 282 174

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-2 282 174
Summa	-2 282 174

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

✓

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 190 960	1 175 238
Summa rörelseintäkter		1 190 960	1 175 238
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-594 412	-1 649 345
Övriga externa kostnader	4	-24 625	-25 000
Personalkostnader och arvoden	5	-58 214	-57 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-288 113	-288 113
Summa rörelsekostnader		-965 364	-2 019 535
Rörelseresultat		225 596	-844 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 170	374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 941	-210 713
Summa finansiella poster		-215 771	-210 339
Resultat efter finansiella poster		9 825	-1 054 636
Resultat före skatt		9 825	-1 054 636
Årets resultat		9 825	-1 054 636

h

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 452 112	14 740 225
Pågående byggnation	8	300 000	300 000
Summa materiella anläggningstillgångar		14 752 112	15 040 225
Summa anläggningstillgångar		14 752 112	15 040 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 327	10 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 781	13 008
Summa kortfristiga fordringar		24 108	23 335
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		974 471	689 210
Summa kassa och bank		974 471	689 210
Summa omsättningstillgångar		998 579	712 545
SUMMA TILLGÅNGAR		15 750 691	15 752 770

h

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 537 000	2 537 000
Fond för yttre underhåll		988 891	922 391
Summa bundet eget kapital		3 525 891	3 459 391
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 291 999	-1 170 863
Årets resultat		9 825	-1 054 636
Summa fritt eget kapital		-2 282 174	-2 225 499
Summa eget kapital		1 243 717	1 233 892
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut	11	9 271 746	7 036 800
Summa långfristiga skulder		9 271 746	7 036 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 000 000	7 234 946
Leverantörsskulder		38 245	40 651
Skatteskulder		1 076	1 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	195 907	204 655
Summa kortfristiga skulder		5 235 228	7 482 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 750 691	15 752 770

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 1,56 %

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2018 1.377 kronor per lägenhet.

Föreningen har inte något taxeringsvärde för lokaler och betalar därmed inte statlig fastighetsskatt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	1 188 888	1 165 632
Intäkt överlåtelse- och panthantering	2 072	7 733
Övriga ersättningar och intäkter	0	1 873
Summa	1 190 960	1 175 238

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	435 073	509 293
Löpande underhåll, se spec. nedan	17 839	1 125 052
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	141 500	15 000
Summa	594 412	1 649 345
 Specifikation driftskostnader		
El	118 669	154 500
Vatten & avlopp	102 553	115 656
Avfallshantering	26 071	24 069
Snörenhållning och halkbekämpning	1 656	21 536
Avgift Samfällighet	15 000	13 500
Fastighetsförsäkring	22 758	21 896
Serviceavtal Sydantenn	0	641
Kommunal fastighetsavgift	28 917	29 414
Trädgårdsskötsel enligt avtal	58 800	71 456
Trädgårdsskötsel utöver avtal	4 610	0
Förbrukningsmaterial	6 488	2 427
Förbrukningsinventarier	0	495
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 652	2 681
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	32 925	33 135
Kostnad överlåtelse- och panthantering	1 306	4 833
Administrativa kostnader	8 369	8 844
Medlemskap bostadsrätterna	4 300	4 210
Summa	435 074	509 293
 Specifikation löpande underhåll, reparationer		
Underhåll rep lägenheter	4 163	0
Installationer VA/sanitet	8 469	1 122 113
Installationer ventilation	3 913	2 940
Löp. underhåll installationer, el	1 294	0
Summa	17 839	1 125 053
 Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll		
Upprättande av underhållsplan	0	15 000
Hus kropp utvändigt	141 500	0
Summa	141 500	15 000

✓

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revisor.

	2019	2018
Konsultarvoden	11 125	12 500
Ersättningar till revisor	13 500	12 500
Summa	24 625	25 000

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	46 800	44 400
Lagstadgade sociala avgifter	10 895	12 277
Skattefria bilersättningar	118	0
Valberedning	400	400
Summa	58 213	57 077

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	288 113	288 113
Summa	288 113	288 113

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 553 858	18 412 778
Installationer Fiber		141 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 553 858	18 553 858
Ingående avskrivningar	-6 213 633	-5 925 520
Årets avskrivningar	-288 113	-288 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 501 746	-6 213 633
Utgående redovisat värde	12 052 112	12 340 225
Bokfört värde byggnader	12 052 112	12 340 225
Bokfört värde mark	2 400 000	2 400 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 452 112	14 740 225
Taxeringsvärden byggnader	19 241 000	18 471 000
Taxeringsvärden mark	12 257 000	9 636 000
Summa	31 498 000	28 107 000

Fastighetsbeteckningar: Vellinge Höllviken 22:28

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 1929/1996 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Pågående byggnation

Avser vindslägenhet i mangårdsbyggnaden.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	300 000	300 000
Upparbetat under året	0	0
Utgående bokfört värde	300 000	300 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 634	11 123
Förutbetald kostnad serviceavtal ventilation	432	0
Förutbetald kostnad administration	1 715	1 885
Summa	13 781	13 008

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	15 777 000	15 777 000
Summa	15 777 000	15 777 000

4

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2018-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	1,10%	2020-02-28	4 000 000	0
Swedbank	1,28%	2020-08-25	1 000 000	0
Swedbank	1,54%	2021-06-23	3 234 000	0
Swedbank	1,96%	2022-08-25	2 802 800	0
Swedbank	0,98%	2024-08-09	3 234 946	0
Summa			14 271 746	0

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.

Låneskulden på balansdagen är 14 271 746 (14 271 746) kronor. Under räkenskapsåret har 0 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 9 271 746 (7 036 800) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 5 000 000 (7 234 946) kronor. På balansdagen utgör 0 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har två lån som förfaller under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 14 271 746 (14 271 746) kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	46 500	44 800
Uppl sociala avgifter arvode	12 500	14 076
Upplupna räntekostnader	29 756	42 089
Förutbetalda hyror och avgifter	94 651	92 190
Upplupen kostnad extern revision	12 500	11 500
Summa	195 907	204 655

4

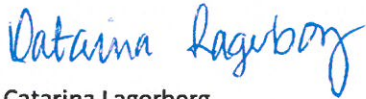
Höllviken 2020- 06 -15



Anna Forssell
Ordförande



Jan Hallström



Catarina Lagerborg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-24



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Granviksgården, org.nr. 769601-0086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granviksgården för år 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

h

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 Granviksgården för år 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 revisionssed 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 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Malmö den 24, 6 2020



Liselotte Herlander

Auktoriserad revisor