ÅRSREDOVISNING

Brf Grantorp i Huddinge

Org.nr. 716419-8751

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-03-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter vilket betyder att medlemmarna behöver teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vårdaren 8 och Vårdaren 9 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975.

Lägenheter och lokaler
Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
496	Bostäder (bostadsrätt)	30 451
	Varav 48 st hyrts ut av Brf Grantorp	
1	Lokal (bostadsrätt)	150
9	Lokaler (hyresrätt)	262
38	Förråd	
295	Garageplatser	

Föreningen har under året överlåtit två av brf lägenheterna som hyrts ut.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-19. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.
Föreningen hade vid årets slut 569 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Mirsad Hadziabdic	Ordförande
Selvia Fawzia Nafa Bekhit	Ledamot
Arziana Ismaili	Sekreterare
Linda Lindblad	Ledamot
Annika Ingrid Costa	Ledamot
Anna Sundquist	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Linda Lindblad.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har t o m december 2020, varit Jan-Ove Brandt från KPMG. Då Jan-Ove Brandt har valt att gå i pension har KPMG utsett Catrin Moberg som hans efterträdare och ny huvudansvarig revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magdy Bekhit som sammankallande, samt Hasan Hodzic och Rose-Marie Nunez.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen har ansvaret för frågor som rör utbildningar och kompetensutveckling inom föreningen. Alla aktiviteter har pga. COVID-19 har inställts under året.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Avtal	*Leverantör*
Teknisk Förvaltning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	HSB Södertörn
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa Försäkring AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme
El	Vattenfall/LOS Energy AB
Bredband och Telefoni	Telenor AB
Kabel-TV	Com Hem
Trappstädning	Drott & CO Städservice
Fastighetsskötare	Nabil Toma(egen anställd)
Hisservice	Kone
Vatten/avlopp	Stockholm Vatten
Parkeringsövervakning	P-service
Snöröjning	TEEK Fastighetsförvaltning AB
Inkasso	Alektum Group

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Vår bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Utbyte av hissar
  Arbetet med att byta samtliga gamla hissar har avslutats under hösten 2020. Hissarna typ EcoLine500 uppfyller europastandard för nya hissar och förbrukar 70% mindre energi än hamla hissar.
- Högtryckspolning av alla avloppsledningar i våra fastigheter
- Ett visst underhåll har utförts i några av våra hyresrätter med införskaffande av nya vitvaror samt visst ytskiktsunderhåll
- Fortsättning med att förnya maskinpark i tvättstugor till miljövänligare alternativ
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Påbörjat och till huvuddel genomfört åtgärder av brister i samband med obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse med vår tekniska förvaltare den 2020-11-11. Vid besiktningen framkom att det finns ett behov av att renovera framför allt ytskikt i tvättstugorna, rengöring av fasad, balkongrenovering och renovering av gårdshus. Samtliga finns i den framtidsplan som uppdaterades under året.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

Årtal	*Åtgärd*
2021	*Tätskikt ovan garage, rivning o byte – etapp 1* *Ventilation - fläktaggregat byte 18 huset* *Port renovering/byte/målning*
2022	*Balkong betongrenovering hus 16*
	Plåtfasad, tvätt målning
2023	*Balkong betongrenovering hus 18*
2024	*Trapphus - hel målning, Gårdshus renovering*
2025	*Tätskikt ovan garage, rivning o byte* *Garage, asfalt, renovering*

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Beroende på omfattningen på det stora projektet i samband med balkongrenovering 2022/2023 och tätskikt 2025 kan föreningen behöva ta ytterligare lån att finansiera en del av åtgärderna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 838 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av avgifter och hyror.

Styrelsen anser att eventuella förändringar i *årsavgifterna* bör göras utifrån det faktiska behovet att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 135 365 133 kr. Under året har föreningen amorterat 4 741 150 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 29 år.

Under året har ett antal lån satts om och vi har kunnat dra nytta av de rekordlånga räntorna. Det beslutades att öka amorteringarna på föreningens lån kraftigt och kommer att öka ytterligare under 2021. Styrelsen fortsätter att jobba aktivt med underhållsplanering, fortsätta genomlysningen av föreningens ekonomi, avtal med mera samt öka styrelsens kompetens i ekonomi och underhållsfrågor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Sett ur ett allmänt perspektiv har det låga ränteläget under verksamhetsåret bidragit till lägre ränteutgifter för föreningen. Här önskar styrelsen påminna medlemmarna att föreningen ränteutgifter är avhängigt samhällets övriga ekonomiska utveckling. Om räntorna höjs på föreningens samlade lån innebär detta också risken för höjning av månadsavgiften.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Värmesystemet har rekonditionerats för att minska risken för igensättningar, ojämnvärmefördelning med förhöjda drift och energikostnader som följd. Genom att ta hand om värmesystemet minskar våra energier/drift kostnader, får en jämnare värmefördelning med högre komfort, minskar reparationskostnader och ökar livslängden. Tillsammans med injusteringar skulle föreningen spara i snitt mellan 10–15% på driftkostnaderna.

Följa utvecklingen när det gäller sophantering och källsortering.

Byte av hissar är ännu ett steg i miljövänliga investeringar som reducerar miljöpåverkan & energibesparing vilken i sin tur innebär att vi förbrukar upp till 70 % mindre energi än det gamla hissar.

Följa teknikutvecklingen inom miljöområdet och att i möjligaste mån använda miljövänliga lösningar vid åtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Information/Hemsida

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig information. På föreningens hemsida som hat fått nytt utseende läggs löpande information ut om vad händer och kommer att hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlorna i varje port för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor.

Andrahandsuthyrningar

Styrelse har under verksamhetsåret beviljat 14 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Medlemsinformation

Under året har 52 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 569 st.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m² totalyta, tkr	983	978	963	959	949
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 953	5 352	-3 902	-358	9 652
Årsavgift/m² bostadsrättsyta, kr	838	728	827	826	819
Sparande till underhåll/investeringar kr/m²	543	451	466	453	552
Energikostnad, kr/m² (el, värme, vatten)	207	216	220	218	213
Räntekostnad/m² totalyta, kr	50	51	56	58	76
Belåning /m² totalyta, kr	4 386	4 471	4 854	5 003	4 905
Räntekänslighet % *	5	6	6	6	6
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	34 041	27 230	29 688	39 902	32 182
Soliditet, %	35	32	32	31	31

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**15 194 704**	**1 582 713**	**27 230 378**	**22 637 931**	**5 352 485**	**71 998 210**
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2019			11 700 000	-11 700 000		
Ianspråktagande av yttre fond 2019			-4 889 234	4 889 234		
Balanserad i ny räkning				5 352 485	-5 352 485	
Årets resultat 2020					4 953 192	
Belopp vid årets slut	**15 194 704**	**1 582 713**	**34 041 144**	**21 179 649**	**4 953 192**	**76 951 403**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	21 179 649
Årets resultat	4 953 192
Summa till stämmans förfogande	**26 132 841**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-11 700 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	7 651 923
Balanseras i ny räkning	**22 084 764**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	30 327 994	30 254 910
Summa rörelseintäkter		**30 327 994**	**30 254 910**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-21 167 234	-19 798 233
Övriga externa kostnader	Not 4	-306 500	-309 608
Personalkostnader och arvode	Not 5	-1 373 137	-1 129 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-4 154 879	-4 154 880
Summa rörelsekostnader		**-27 001 750**	**-25 391 757**
Rörelseresultat		**3 326 244**	**4 863 153**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 165 655	2 064 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 538 707	-1 575 478
Summa finansiella poster		**1 626 948**	**489 331**
Årets resultat		**4 953 192**	**5 352 485**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	181 624 269	185 766 497
Inventarier och installationer	Not 8	97 761	110 412
Summa materiella anläggningstillgångar		181 722 030	185 876 909
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	902 760	902 760
Summa finansiella anläggningstillgångar		902 760	902 760
Summa anläggningstillgångar		**182 624 790**	**186 779 669**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		48 701	23 664
Övriga fordringar	Not 10	34 554 628	30 760 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	991 131	1 118 597
Summa kortfristiga fordringar		35 594 461	31 902 635
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	Not 12	572 347	540 148
Summa kassa och bank		572 347	540 148
Summa omsättningstillgångar		**36 166 808**	**32 442 783**
Summa tillgångar		**218 791 598**	**219 222 452**

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 777 417	16 777 417
Fond för yttre underhåll		34 041 144	27 230 378
Summa bundet eget kapital		50 818 561	44 007 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 179 649	22 637 931
Årets resultat		4 953 192	5 352 485
Summa fritt eget kapital		26 132 842	27 990 415
Summa eget kapital		**76 951 403**	**71 998 210**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	129 002 015	101 981 460
Summa långfristiga skulder		129 002 015	101 981 460
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 363 118	38 124 823
Leverantörsskulder		1 809 816	2 955 445
Skatteskulder		200 163	164 341
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	893 433	939 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 571 649	3 059 051
Summa kortfristiga skulder		12 838 180	45 242 782
Summa skulder		**141 840 195**	**147 224 242**
Summa eget kapital och skulder		**218 791 598**	**219 222 452**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Anläggningstillgångar	Avskriv.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,1%	2097
Ombyggnader	Linjär	2-4%	
Inventarier	Linjär	20,0%	2046

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av stämman.

Skatter och avgifter
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av egna bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 94 530 528 kr.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuid, men anses vara långsiktig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	25 509 162	25 256 407
	Årsavgifter lokaler	121 200	70 323
	Hyresintäkt bostäder	934 749	568 473
	Hyresintäkt lokaler	98 892	439 700
	Hyresintäkt garage och bilplatser	1 355 613	1 323 311
	Hyresintäkt övrigt	40 600	40 430
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 217 335	1 491 070
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	705 896	705 823
	Övriga intäkter i verksamheten	86 204	89 517
	Intäkt andrahandsupplåtelse	74 981	80 436
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	95 846	98 573
	Övriga fakturerade kostnader	774	2 375
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	86 742	88 473
		30 327 994	**30 254 910**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 277 721	-1 912 870
	El	-2 317 660	-2 656 140
	Uppvärmning	-3 045 275	-3 132 196
	Vatten	-1 023 775	-975 107
	Renhållning	-772 586	-710 194
	TV, bredband, iptelefoni	-862 107	-873 103
	Obligatoriska besiktningar	-19 825	-221 031
	Serviceavtal	-440 521	-463 033
	Hissar serviceavtal & besiktning	-193 849	-195 002
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 057 635	-1 100 985
	Försäkringar	-508 874	-475 631
	Fastighetsskatt	-792 784	-766 992
	Periodiskt underhåll	-7 651 923	-4 889 234
	Förvaltningskostnader	-931 993	-1 209 670
	Övriga driftskostnader	-270 706	-217 045
		-21 167 234	**-19 798 233**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	-144 163	0
	Underhåll installationer	-7 507 760	-4 834 234
	Underhåll mark och utemiljö	0	-55 000
		-7 651 923	**-4 889 234**

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 250	-40 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-102 356	-98 550
	Föreningsverksamhet	-5 093	0
	Kontorsutrustning och -material	-4 708	-2 252
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-47 763	-62 078
	Konsulter	-83 478	-34 918
	Förbrukningsinventarier	-7 965	-30 759
	Stämma och styrelse	-13 578	-15 000
	Arrende, hyra, leasing	-26 309	-26 051
		-306 500	**-309 608**

Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-375 522	-308 680
	Löner för anställda	-396 925	-330 833
	Övriga arvoden	-174 828	-70 482
	Övriga personalkostnader	0	-15 598
	Revisionsarvode	-16 317	0
	Sociala avgifter	-265 854	-256 904
	Uttagsskatt	-143 690	-132 590
	Utbildning	0	-13 950
		-1 373 137	**-1 129 037**

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-4 142 229	-4 142 229
	Maskiner och inventarier	-12 651	-12 651
		-4 154 879	**-4 154 880**

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 450 581	239 450 581
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 447 713	11 447 713
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	43 980	43 980
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**250 942 274**	**250 942 274**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-65 131 797	-60 989 568
	Årets avskrivningar byggnader	-4 142 229	-4 142 229
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-43 980	-43 980
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-69 318 005**	**-65 175 777**
	Utgående bokfört värde	**181 624 269**	**185 766 497**
	Bokförda värden byggnader	170 176 556	174 318 784
	Bokförda värden mark	11 447 713	11 447 713

Fastighetsbeteckning: Vårdaren 8 och Vårdaren 9

Taxeringsvärde	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	240 000 000	75 000 000	315 000 000	315 000 000
Lokaler	7 738 000	662 000	8 400 000	8 400 000
	247 738 000	**75 662 000**	**323 400 000**	**323 400 000**

Not 8	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	965 156	938 894
	Årets investeringar	0	26 262
	Utgående anskaffningsvärden	965 156	965 156
	Ingående avskrivningar	-854 744	-842 093
	Årets avskrivningar	-12 651	-12 651
	Utgående avskrivningar	-867 395	-854 744
	Utgående bokfört värde	**97 761**	**110 412**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Egna lägenheter	902 760	902 760
		902 760	**902 760**

Not 10	Övriga fordringar		
	Avräkning HSB	34 369 253	30 583 707
	Skattekonto	185 375	114 167
	Övriga fordringar	0	62 500
		34 554 628	**30 760 374**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	991 131	1 118 597
		991 131	**1 118 597**

Not 12	Kassa och bank		
	Handelsbanken	572 347	540 148
		572 347	**540 148**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,89%	2025-09-17	16 409 372	500 000
SBAB	0,81%	2025-08-15	16 974 304	1 500 000
SBAB	1,35%	2024-05-10	2 126 142	200 000
SBAB	1,39%	2022-09-08	4 618 133	1 000 000
Stadshypotek AB	1,38%	2022-10-30	10 767 693	400 000
Stadshypotek AB	1,55%	2023-12-01	7 797 920	200 000
Stadshypotek AB	1,34%	2023-01-30	9 941 604	250 000
Stadshypotek AB	1,57%	2021-12-01	2 004 852	340 000
Swedbank Hypotek AB	0,88%	2024-09-25	64 725 113	308 266
			135 365 133	**4 698 266**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**129 002 015**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	18 793 064
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	111 873 803

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	44 326 200	44 326 200
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	44 326 200	44 326 200

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	60 579	71 351
Personalens källskatt	15 485	23 509
Arbetsgivaravgifter	15 238	23 694
Medlemmars inre fond	402 754	415 216
Övriga kortfristiga skulder	399 377	405 353
	893 433	**939 122**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	79 154	43 554
Upplupna sociala avgifter	46 872	47 557
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	761 040	270 728
Upplupna räntekostnader	198 886	258 873
Upplupen revision	18 000	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 434 006	2 396 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 692	21 848
	3 571 649	**3 059 051**

Not 16 Eventualförpliktelser

Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Huddinge 22/04 2021

Anna Sundquist

Annika Costa

Arziana Ismaili

Selvia Nafa Bekhit

Linda Lindblad

Mirsad Hadziabdic

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07

Catrin Moberg
KPMG AB Auktoriserad revisor
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grantorp i Huddinge, org. nr 716419-8751

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grantorp i Huddinge för år 2020.

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 2020 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grantorp i Huddinge för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Solna den 7 maj 2021

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor