

Brf Grannporten
Org nr 769615-5857

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grannporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Porten 14 och Cylindern 1, bebyggdes 1966. Föreningen registrerades 2006-11-28 och den ekonomiska planen registrerades 2007-11-21. Fastigheten är belägen på Störvretsvägen 19-29, Skogås, Huddinge. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 154 lägenheter (varav 123 bostadsrätter och 31 hyresrätter). På fastigheten finns även 186 parkeringsplatser utan motorvärmare och 24 parkeringsplatser med motorvärmare.
Lägenhetsfördelning:

24 stycken	2 rum och kök,
104 stycken	3 rum och kök,
26 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 12 004 m² (varav 9 633 m² är bostadsrätter)
Total lokalyta: 27 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår under 2019 även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren men utgår från 2020 och behöver tecknas separat av varje enskild bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och den tekniska förvaltningen av NKG Fastighetsservice AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Planerade åtgärder: Styrelsen arbetar fortsatt med offertförfrågningar gällande husfasader och fönsterbyte. Inget beslut är ännu ej fattat i frågan.



Utförda underhållsåtgärder	År
Stamspolning av spillvattenledningar	2019
Asfaltering av gård inkl. lagning av kantsten	2019
Energideklaration	2019
Upprustning av skyddsrum	2019
Plåtbeklädnad av hisshus	2018
Byte av belysning på lyktstolpar	2017
Arbete med utemiljön	2017
Byte av hissar Storrötsvägen 27-29	2016
Målning av trapphus och byte av belysning i källargångar	2016
Byte av fläktar	2016
Renovering av tak	2015
Installation av portlås	2015
Spolning av avloppsstammar	2015
Byte av hissar Storrötsvägen 21-25	2014
Byte av hiss Storrötsvägen 19	2013
Obligatorisk ventilationskontroll	2012
Byte av trapphusbelysning	2012
Renovering av navplank till parkering	2012
Tilläggsisolering av tak	2009
Delvis stambytt	2007

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 2 099 147 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 1 847 159 kronor. I summan för det löpande underhållet ingår kostnad för försäkringsskador som inträffat under året med 1 216 727 kr, varav föreningen fått ersättning med 346 574 kr (ersättningen bokförs i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt på sid 7). Ev. ytterligare ersättning som utbetalas från försäkringsbolaget kommer att bokföras under nästkommande räkenskapsår 2020. Det periodiska underhållet (1 847 159 kr) består främst av fortsatt arbete med inklädnad av hisshus för 244 000 kr (arbetet utfört 2018 men vissa kostnader fakturerade 2019), arbeten i skyddsrum för 610 000 kr, stamspolning av spillvattenledningar för 113 000 kr samt asfalteringsarbeten inkl. lagning av kantsten för 132 000 kr. Föreningen har även installerat ett varmvattenrör mellan hus 19 och 21 i samband med åtgärder av ett större vatteläckage och kostnaden för detta uppgick till totalt 620 000 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.



MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var 123 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 154 lägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 och vid räkenskapsårets utgång 167.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-06-04 och extra föreningsstämma 2019-12-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Michael Schånberg Danny Bardler Emelie Fernström Hanna Krononberg Mikael Björnelund Björn Zwahlen Jennifer Brandt	Ledamot (från 2019-06-04) Ledamot (2019-06-04--2019-12-07) Ledamot (från 2019-06-04) Ledamot (2019-06-04--2019-12-07) Ledamot (från 2019-06-04) Ledamot (från 2019-12-07) Ledamot (från 2019-12-07)
Suppleant	Madelene Berglund	(från 2019-12-07)
Valberedning	Ami Hasselqvist	(från 2019-12-07) Vid ordinarie stämma 2019-06-04 tillsattes ingen valberedning
Revisorer	Mats Lehtipalo	(från 2019-06-04)

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2019-06-04 och extra föreningsstämma 2019-12-07. Den extra föreningsstämman hölls för att göra kompletteringsval till styrelsen samt ta upp frågan om höjda arvoden fr o m januari 2020. Stämman beslutade att höja styrelsens arvode från 3 basbelopp till 5 basbelopp.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-28.

m

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	9 008	9 011	9 075	9 107	9 027
Resultat efter finansiella poster	tkr	-954	1 316	-1 309	-909	-1 962
Kassalikviditet	%	456	512	383	532	635
Soliditet	%	54	54	53	49	49
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	617	613	611	614	606
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	119	131	129	129	120
Elkostnad per kvm totalyta	kr	23	22	21	24	23
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	42	33	31	30	27
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	5 871	5 948	6 016	6 747	6 813
Genomsnittlig skuldränta	%	1,3%	1,3%	2,31	2,36	2,66

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgift.</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	78 371 394	16 477 425	-	-9 000 099	1 315 664	87 164 384
Förändring av grundavgifter	-					-
Förändring av upplåtelseavgifter		-				-
Avsättning till underhållsfond			1 300 000	-1 300 000		
Uttag ur underhållsfond			-	-		
Omföring av föregående års resultat				1 315 664	-1 315 664	
Årets resultat					-954 245	-954 245
Belopp vid årets utgång	78 371 394	16 477 425	1 300 000	-8 984 435	-954 245	86 210 139

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 984 436
Årets resultat	-954 245
kronor	-9 938 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	390 282
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	409 718
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 100 000
Balanseras i ny räkning	-9 638 681
kronor	-9 938 681

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 007 530	9 010 949
Övriga rörelseintäkter		346 574	0
Summa rörelseintäkter		9 354 104	9 010 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 459 448	-4 924 878
Övriga externa kostnader		-624 275	-506 988
Personalkostnader	4	-159 819	-174 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 187 038	-1 199 958
Summa rörelsekostnader		-9 430 580	-6 806 496
Rörelseresultat		-76 476	2 204 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 462	20 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-912 231	-909 731
Summa finansiella poster		-877 769	-888 789
Resultat efter finansiella poster		-954 245	1 315 664
Årets resultat		-954 245	1 315 664



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	146 726 422	147 900 366
Maskiner och inventarier	7	0	13 094
Summa materiella anläggningstillgångar		146 726 422	147 913 460
Summa anläggningstillgångar		146 726 422	147 913 460
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		101 840	84 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		347 680	274 489
Summa kortfristiga fordringar		449 520	359 419
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	11 288 106	12 031 683
Summa kassa och bank		11 288 106	12 031 683
Summa omsättningstillgångar		11 737 626	12 391 102
Summa tillgångar		158 464 048	160 304 562

m

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 848 819	94 848 819
Fond för yttre underhåll		1 300 000	0
Summa bundet eget kapital		96 148 819	94 848 819
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 984 436	-9 000 099
Årets resultat		-954 245	1 315 664
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-9 938 681	-7 684 435
Summa eget kapital		86 210 138	87 164 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	69 683 145	70 722 200
Summa långfristiga skulder		69 683 145	70 722 200
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	946 218	842 240
Leverantörsskulder		501 450	587 332
Skatteskulder		291	0
Övriga skulder	10	9 735	6 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 113 071	981 604
Summa kortfristiga skulder		2 570 765	2 417 978
Summa eget kapital och skulder		158 464 048	160 304 562



Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-954 245	1 315 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 187 038	1 199 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	232 793	2 515 622
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-90 101	-3 234
Förändring av leverantörsskulder	-85 882	86 691
Förändring av kortfristiga skulder	134 691	4 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	191 501	2 604 067
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	633 237
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 216 763
Förändring av långfristiga skulder	-935 077	-810 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-935 077	1 039 440
Årets kassaflöde	-743 576	3 643 507
Likvida medel vid årets början	12 031 682	8 388 175
Likvida medel vid årets slut	11 288 106	12 031 682



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.



Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsrätter	5 944 716	5 907 789
Hyror bostäder	2 387 976	2 429 694
Hyror lokaler	10 104	10 104
Hyror parkeringar	517 393	526 100
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll	105 000	103 000
Övriga intäkter	42 341	34 262
Summa	9 007 530	9 010 949

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	2 099 147	1 009 568
Periodiskt underhåll	1 847 159	573 787
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	264 559	182 690
Uppvärmningskostnad	1 429 432	1 574 408
Vatten- och avloppsavgifter	501 616	392 943
Elavgifter	271 865	258 874
Renhållning	281 951	281 237
Snöröjning	255 990	164 539
Förbrukningsinventarier/materiel	15 973	16 268
Fastighetsförsäkringar	126 717	115 200
Tv, bredband, telefoni	152 041	148 736
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	212 998	206 628
Summa	7 459 448	4 924 878

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	121 800	132 912
Sociala avgifter enligt lag och avtal	38 019	41 760
Summa	159 819	174 672

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.



Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	102 355 028	102 355 028
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
Utgående anskaffningsvärde	102 437 628	102 437 628
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 950 709	-5 763 843
Årets avskrivning	-1 173 944	-1 186 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 124 653	-6 950 709
Mark	52 413 447	52 413 447
Summa bokfört värde	146 726 422	147 900 366
Taxeringsvärde byggnader	92 046 000	80 035 000
Taxeringsvärde mark	38 048 000	32 038 000
	130 094 000	112 073 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	130 000 000	112 000 000
Lokaler	94 000	73 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
	85 000 000	85 000 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	176 066
Ingående ackumulerad avskrivning	-162 972	-149 880
Årets avskrivning	-13 094	-13 092
Summa	0	13 094

m

Not 8 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto	426 031	5 303 667
SBAB-konto BRF	10 857 075	6 723 015
Summa	11 288 106	12 031 682

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	0,60%	98 152	24 909 324	3 mån bind
SBAB	1,78%	300 000	23 275 000	2021-02-19
SBAB	0,63%	48 066	11 945 039	3 mån bind
SBAB	1,59%	<u>500 000</u>	<u>10 500 000</u>	2020-09-18
Summa fastighetslån		946 218	70 629 363	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-946 218

Summa långfristig del

69 683 145

Om fem år beräknas nuvarande skulder till
kreditinstitut uppgå till

65 898 273

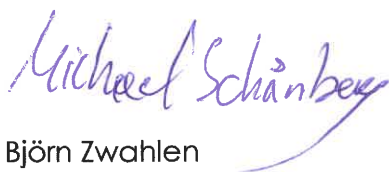


Not 10 Övriga skulder

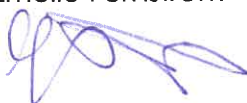
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalskatt	4 873	3 322
Sociala avgifter	4 862	3 480
Summa	9 735	6 802

Skogås 2020- 04-01

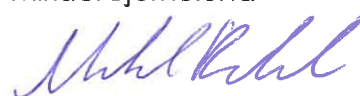
Michael Schånberg



Emelie Fernström



Mikael Björnelund



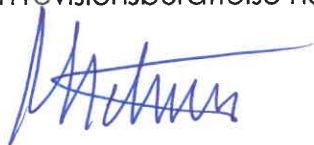
Björn Zwahlen



Jennifer Brandt



Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-14.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Grannporten
Org.nr. 769615-5857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grannporten 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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
- 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 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 Grannporten för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

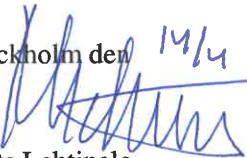
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Stockholm den

14/4 - 2020.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR