



Årsredovisning 2020

Brf Grankanalia

Org. 769606-2301

Ohm
KP ~~B~~
JBS M
g

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Granlidsvägen 21, 172 75 SUNDBYBERG
Mail: styrelsen@grankanalia.se
Hemsida: www.grankanalia.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738
Kundtjänst: 018-66 01 60, info@simpleko.se, www.simpleko.se

Am.
KP/B
JBS CU ✓

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden

Föreningens fastighet, Alen 2, Alen 3, Alen 5 samt Sälgen 2 i Sundbybergs kommun förvärvades 2002-10-15.

Föreningens fastigheter, består av 4 flerbostadshus på adress Granlidsvägen 18, 19 och 21 samt Hästhagsgatan 14 i Sundbyberg. Fastigheterna byggdes 1931-1935 och har värdeår 1993-1996.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1678 kvm, varav 1678 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

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

Av dessa lägenheter är 23 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat 2020, vilken sträcker sig till 2034 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Installation av bergvärmepump	2005
Installation av bergvärmepump	2008
Ommålning fönster samt komplettering med lågenergiglas	2008
Ommålning av träfasad till tvättstugan	2009
Nya ytskikt i trapphusen	2011
Ny belysning utanför tvättstuga	2011
Trapprenovering	2011
Stamspolning	2012
Genomgång av tak och byte av trasiga takpannor	2012
Genomgång av bergvärmsystem inklusive byte av expansionskärl	2012
Ny tvättmaskin	2013
Kontroll och rengöring av ventilationssystem	2013
Dränering av grund	2014
Försäljning av hyreslägenhet	2014
Ny torktumlare	2016
Reparation av tvättmaskin	2016
Reparation av Bergvärmepump i G21	2016
Återställt gräsmatta samt planterat växter vid G21	2016
Renoverat grillplatsen vid H14	2016
Bytt lås och nycklar i gemensamma utrymmet i G19	2016
Reparationsarbete i källaren vid G19	2016
Lagat ett fönster i G21	2016
Reparation av Bergvärmeanläggning	2017
Dränering med ny fuktspärr, fuktmatta och ny singelsten.	2017
Ny trapp till våning två i ytbehandlat trä i G18	2017
Ny betongtrappa med klinkers i H14	2017
Ny torktumlare och tvättmaskin i tvättstugan	2017
Stamspolning inkl provtryckning och reparation av värmesystemet, G18	2018
Renovering och uppgradering av ventilationssystemet, G14	2018
Stamspolning av alla avlopp i samtliga fastigheter	2019
Uppdaterad gårdsbelysning	2019
Ny ytterdörr G 21	2019
Nya takfönster G 21	2019
Nya element i trapphus och källare G 19	2019

Handwritten signatures and initials:
JMS
al
✓

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-19 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-18.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 33. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 35. Under året har två överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christina Hodell	ledamot/ordf.
Johanna Byström Sims	ledamot
Malgorzata Lundell	ledamot
Jens Berkler	ledamot
Karin Pettersson	ledamot
Lars Andersson	suppleant
Lina Bogren	suppleant

Till revisor har Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Under rådande pandemi har styrelsemöten skett digitalt, vetta har fungerat tillfredsställande. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är -19 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -194 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen haft lägre underhållskostnader under 2020.

Föreningens enskilt största kostnadspost, utöver underhåll och avskrivningar, är elkostnaden och den har under år 2020 minskat.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 353 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 334 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Mer information om föreningens likviditet återfinns i kassaflödesanalysen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om att lämna årsavgifterna fortsatt oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Installation av ny bergvärmepump G21
OVK G21, G18 och G19
Tvätt och rengöring av föreningens alla tak
Energideklaration

Planerat underhållsbehov uppgår till 271 Kkr och framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Varmvattenberedare G18	2021	60
Trappor G21, G18	2021	150
Asfaltering av parkeringarna	2021	30
Källaren G18	2021	21
Enklare reparation/målning av tvättstugan	2021	10

Handwritten signatures and initials:
Juv.
JB
cu
JBS
g

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 028 997	4 358 338	912 115	-3 655 584	-193 834	21 450 032
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			121 680	-121 680		
Balanseras i ny räkning				-193 834	193 834	
Årets resultat					-18 541	-18 541
Belopp vid årets utgång	20 028 997	4 358 338	1 033 795	-3 971 098	-18 541	21 431 491

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 056	1 038	1 032	1 036	1 037
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-19	-194	-88	-862	-168
Soliditet, %	72,6	72,5	72,6	72,9	73,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	597	597	597	597	597
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 823	4 823	4 823	4 823	4 823
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 228	12 228	12 228	12 228	12 228
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,17	1,34	1,40	1,70	2,36
Fastighetens belåningsgrad, % **	29,0	28,7	28,4	28,1	27,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 971 098
Årets resultat	-18 541
	-3 989 639
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	121 680
I ny räkning överföres	-4 111 319
	-3 989 639

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 056 048	1 037 888
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 056 048	1 037 888
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-508 927	-620 202
Övriga externa kostnader	4	-120 283	-132 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 919	-372 510
Summa rörelsens kostnader		-982 129	-1 125 408
Rörelseresultat		73 919	-87 520
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-92 460	-106 314
Summa finansiella poster		-92 460	-106 314
Resultat efter finansiella poster		-18 541	-193 834
Årets resultat		-18 541	-193 834

Handwritten signature

Handwritten initials and signature:
KP CU
JBS

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 265 249	27 532 882
Inventarier, verktyg och installationer	6	520 650	470 936
Summa materiella anläggningstillgångar		27 785 899	28 003 818
Summa anläggningstillgångar		27 785 899	28 003 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		92	27 000
Övriga fordringar		2 024	2 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	38 332	36 530
Summa kortfristiga fordringar		40 448	65 554
Kassa och bank		1 691 917	1 499 776
Summa omsättningstillgångar		1 732 365	1 565 330
SUMMA TILLGÅNGAR		29 518 264	29 569 148



KP cu
JBS ✓

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 387 335	24 387 335
Yttre fond	1 033 795	912 115
Summa bundet eget kapital	25 421 130	25 299 450
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-3 971 097	-3 655 584
Årets resultat	-18 541	-193 834
Summa fritt eget kapital	-3 989 638	-3 849 418
Summa eget kapital	21 431 492	21 450 032
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	4 000 000	7 900 000
Summa långfristiga skulder	4 000 000	7 900 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	3 900 000	0
Leverantörsskulder	29 178	46 750
Aktuell skatteskuld	2 770	1 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 154 824	170 844
Summa kortfristiga skulder	4 086 772	219 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 518 264	29 569 148



KP al
JBS ✓

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 919	-87 520
Avskrivningar	352 919	372 510
Erlagd ränta	-92 460	-106 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	334 378	178 676
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	26 908	-27 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 802	1 338
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-17 572	18 549
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-14 772	-52 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327 140	119 179
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-135 000	-54 781
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-135 000	-54 781
Förändring av likvida medel	192 140	64 398
Likvida medel vid årets början	1 499 776	1 435 378
Likvida medel vid årets slut	1 691 917	1 499 776

KP Cu
JBS ✓

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1 %

Fastighetsförbättringar 15 - 50 år 2 - 6,67 %

Installationer 5 - 20 år 5 - 20 %

Inventarier 5 - 15 år 6,66- 20 %

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Om.

JB

*KP CU
JBS ✓*

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostadsrätter	978 312	978 312
	Hyresintäkter bostäder	55 356	54 108
	Överlåtelseavgifter	3 529	4 568
	Övriga intäkter	18 851	900
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 056 048	1 037 888
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	El	206 965	257 607
	Vatten	62 649	61 591
	Sophämtning	62 763	59 247
	Bredband Stadsnät	18 000	18 000
	Rep och underhåll installationer	87 539	155 386
	Försäkringspremier	18 869	18 587
	Fastighetsavgift	34 296	33 048
	Övriga driftkostnader	17 846	16 736
	Summa driftkostnader	508 927	620 202
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	63 197	61 244
	Revisionsarvode	28 253	29 546
	Bankkostnader	2 238	2 203
	Kostnad styrelsemöte/medlemsmöten	861	4 237
	Serviceavg till brf-organisati	4 660	9 040
	Övriga externa kostnader	21 074	26 426
	Summa övriga externa kostnader	120 283	132 696

Handwritten signature

Handwritten initials

Handwritten notes: KP, cu, JBS, and a checkmark

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	30 168 062	30 168 062
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 168 062	30 168 062
	Ingående avskrivningar	-2 635 180	-2 367 547
	Årets avskrivningar	-267 633	-267 633
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 902 813	-2 635 180
	Utgående redovisat värde	27 265 249	27 532 882
	Redovisat värde byggnader	20 561 764	20 792 698
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	564 734	601 433
	Redovisat värde mark	6 138 751	6 138 751
	Summa redovisat värde	27 265 249	27 532 882
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	40 560 000	40 560 000
	varav byggnader:	22 678 000	22 678 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 610 456	1 555 675
	Inköp	135 000	54 781
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 745 456	1 610 456
	Ingående avskrivningar	-1 139 520	-1 034 643
	Årets avskrivningar	-85 286	-104 877
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 224 806	-1 139 520
	Utgående redovisat värde	520 650	470 936



KP au
JBS

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	3 057	3 012
	Arvode ekonomisk förvaltning	16 154	15 518
	Bredband / Stadsnät	18 000	18 000
	Övr förutbet kostn o uppl int	1 121	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 332	36 530

Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Villkorsändring inom 2 till 5 år	4 000 000	0
	Villkorsändring efter 5 år	0	7 900 000
	Summa långfristiga skulder	4 000 000	7 900 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank Hypotek	2021-04-23	1,50		3 900 000
Swedbank Hypotek	2024-09-25	0,84		4 000 000
Summa			0	7 900 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-3 900 000
Summa långfristiga skulder				4 000 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntor	22 257	30 573
	Upplupna elkostnader	21 966	24 889
	Förutbetalda hyror/avgifter	87 716	75 273
	Uppl arvoden revision	22 000	22 000
	Övriga upplupna kostnader	885	18 109
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 824	170 844

[Handwritten signatures and initials]

JP au
JBS

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 373 000	15 373 000
Summa ställda säkerheter	15 373 000	15 373 000

Not 11 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 pandemin följer styrelsen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2021-05-17



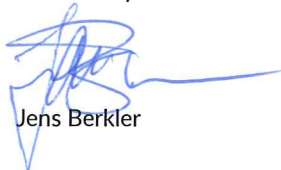
Christina Hodell



Johanna Byström Sims



Malgorzata Lundell



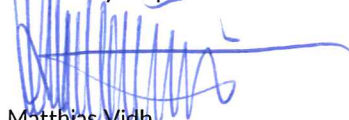
Jens Berkler



Karin Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2021.

Baker Tilly Mapema



Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grankanalia

Org.nr 769606-2301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grankanalia för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Grankanalia för räkenskapsåret 2020 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.

Sollentuna

den 19 maj 2021.

Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR