

Styrelsen för Brf Grantorp i Huddinge

Org.nr: 716419-8751

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING Brf Grantorp i Huddinge

Org.nr. 716419-8751

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 bostads-rättstillägg för föreningens lägenheter vilket betyder att medlemmarna behöver teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vårdaren 8 och Vårdaren 9 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975. Föreningen innehar inte tomträtt till fastigheten.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta (kvm)</i>
496	bostäder (bostadsrätt)	30 570
Varav 50 hyrts ut av BRF Grantorp		
46 st	lokaler/ förråd	567
295	garageplatser	

Föreningen har under året 2019 överlåtit en av brf-lägenheterna som hyrts ut och överlåtit en bostadsrättslokal.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-20. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar varav 5 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 569 röstberättigade medlemmar

Extra föreningsstämma angående lokalen i 18 F hölls 2019-02-27, vari 30 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att sälja befintlig lokal som bostadsrättlokal

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 Mirsad Hadziabdic, Selvia Fawzia Nafa Bekhit, Arziana Ismaili, Annika Ingrid Costa och Anna Sundquist.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Jan-Ove Brandt från KPMG AB.

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. Aktiviteter som erbjudits medlemmar är: sommargrillfest och höststädning.

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

Underhåll och investeringar

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

- Klart med avtal till byte av hissar under 2020
- OVK besiktning har utförts i september 2019
- Systemrengöring av värmesystem
Spolning/sköljning/tvättning av värmesystemet med Recond från kalk och gamla korrosionsföreningar.
- 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
Byte av tvättmaskiner i 16 A(1), 18 D(2), 18E(1) och torktumlare 18 E(1)
- Utbyte av trasiga stöd vid bommen till innegården, avrundning av låga kanter
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Städning av vårt garage

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen med vår tekniska förvaltare den 2019-05-07. Vid besiktningen framkom att det finns ett behov av att renovera framför allt ytskikt i tvättstugorna, hissar, tätskikt ovan garage och balkonger. 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
2020	Hiss byte
2021	Balkong betong renovering hus 16
2022	Plåtfasad, tvätt målning
	Balkong betong renovering hus 18
2022-23	Tätskikt ovan garage, rivning o byte
2024	Trapphus – helmålning

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Beroende på omfattningen på det stora projekt 2022/23 i samband med tätskikt ovan garage kan föreningen behöva ta ytterligare lån att finansiera en del av åtgärderna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 978 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

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 140 106 283 kr. Under året har föreningen amorterat 10 milj kr, föreningen har under 2019 valt att extra amortera men med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på ca 14 år.

Under året har ett antal lån satts om och vi har kunnat dra nytta av de fortfarande relativt låga räntorna. Det beslutades att amortera bort föreningens lån hos SBAB med skuld 5 528 000 kr. 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 föreningens 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 har fått nytt utseende läggs löpande information ut om vad händer och kommer att hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor 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 18 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 50 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 569 st.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	978	963	959	949	972
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 352	-3 902	-358	9 652	583
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	728	827	826	819	812
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	451	466	453	552	160
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	216	220	218	213	208
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	51	56	58	76	99
Belåning /m ² totalyta, kr	4 471	4 854	5 003	4 905	4 978
Räntekänslighet % *	6	6	6	6	6
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	27 230	29 688	39 902	32 182	27 961
Soliditet, %	32	32	31	31	28

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh Fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	15 194 704	1 582 713	29 688 370	24 080 444	-3 900 505
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			11 700 000	-11 700 000	
lanspråktagande av yttre fond			-14 157 992	14 157 992	
Balanserad i ny räkning				-3 900 505	3 900 505
Årets resultat					5 352 485
Belopp vid årets slut	15 194 704	1 582 713	27 230 378	22 637 931	5 352 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	22 637 931
Årets resultat	5 352 485
<i>Summa till stämmans förfogande</i>	<i>27 990 416</i>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-11 700 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	4 889 234
<i>Balanseras i ny räkning</i>	<i>21 179 650</i>

Resultaträkning

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	30 254 910	29 774 787
Summa rörelseintäkter		30 254 910	29 774 787
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-19 798 233	-27 946 208
Övriga externa kostnader	Not 4	-309 608	-195 170
Personalkostnader och arvode	Not 5	-1 129 037	-1 316 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-4 154 880	-4 151 299
Övriga rörelsekostnader		0	-3 265
Summa rörelsekostnader		-25 391 757	-33 612 066
Rörelseresultat		4 863 153	-3 837 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 064 809	1 659 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 575 478	-1 722 521
Summa finansiella poster		489 331	-63 227
Årets resultat		5 352 485	-3 900 505

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	185 766 497	189 908 726
Not 8	110 412	96 801
	<u>185 876 909</u>	<u>190 005 527</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 9	902 760	902 760
	<u>902 760</u>	<u>902 760</u>

Summa anläggningstillgångar

186 779 669 **190 908 287**

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	23 664	49 754
Not 10	30 760 374	30 658 862
Not 11	1 118 597	925 330
	<u>31 902 635</u>	<u>31 633 947</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 12	540 148	470 436
	<u>540 148</u>	<u>470 436</u>

Summa omsättningstillgångar

32 442 783 **32 104 383**

Summa tillgångar

219 222 452 **223 012 670**

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 777 417

16 777 417

Fond för yttre underhåll

27 230 378

29 688 370

Summa bundet eget kapital

44 007 795

46 465 787

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

22 637 931

24 080 444

Årets resultat

5 352 485

-3 900 505

Summa fritt eget kapital

27 990 415

20 179 939

Summa eget kapital

Not 13

71 998 210
66 645 726
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

101 981 460

62 738 030

Summa långfristiga skulder

101 981 460

62 738 030

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

38 124 823

87 391 317

Leverantörsskulder

2 955 445

1 687 233

Skatteskulder

164 341

231 938

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

939 121

906 241

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

3 059 051

3 412 186

Summa kortfristiga skulder

45 242 781

93 628 915

Summa skulder
147 224 241
156 366 945
Summa eget kapital och skulder
219 222 452
223 012 670

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 reavinsten vid försäljning av egna bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 96 556 528 kr.

Övrigt

Uppställningsformen av resultat räkningen har justerats sedan föregående år.

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 skuld, men anses vara långsiktig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	25 256 407	25 233 467
	Årsavgifter lokaler	70 323	0
	Hysesintäkt bostäder	568 473	640 017
	Hysesintäkt lokaler	439 700	96 708
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 323 311	1 281 094
	Hysesintäkt övrigt	40 430	39 501
	Hysesrabatter	0	1 000
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 491 070	1 555 116
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	705 823	706 069
	Övriga intäkter i verksamheten	89 517	81 426
	Intäkt andrahandsupplåtelse	80 436	40 873
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	98 573	3 020
	Övriga fakturerade kostnader	2 375	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	88 473	96 497
		<u>30 254 910</u>	<u>29 774 787</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 912 870	-1 358 937
	El	-2 656 140	-2 647 378
	Uppvärmning	-3 132 196	-3 196 687
	Vatten	-975 107	-957 107
	Renhållning	-710 194	-744 585
	TV, bredband, iptelefoni	-873 103	-867 375
	Obligatoriska besiktningar	-221 031	-34 128
	Serviceavtal	-463 033	-345 040
	Hissar serviceavtal & besiktning	-195 002	-180 676
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 100 985	-1 003 398
	Försäkringar	-475 631	-461 779
	Fastighetsskatt	-766 992	-742 825
	Periodiskt underhåll	-4 889 234	-14 157 992
	Förvaltningskostnader	-1 209 670	-1 145 587
	Övriga driftskostnader	-217 045	-102 716
		<u>-19 798 233</u>	<u>-27 946 208</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-40 000	-30 000
	Kostnader överlåtelse och pant	-98 550	0
	Kontorsutrustning och -material	-2 252	-8 435
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-62 078	-59 886
	Konsulter	-34 918	-16 050
	Förbrukningsinventarier	-30 759	-39 888
	Stämma och styrelse	-15 000	-8 136
	Arrende, hyra, leasing	-26 051	-32 776
		<u>-309 608</u>	<u>-195 170</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-308 680	-333 739
	Löner för anställda	-330 833	-495 518
	Övriga arvoden	-70 482	-13 499
	Övriga personalkostnader	-15 598	-17 310
	Sociala avgifter	-256 904	-293 888
	Uttagsskatt	-132 590	-150 120
	Utbildning	-13 950	-12 050
		<u>-1 129 037</u>	<u>-1 316 123</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-4 142 229	-4 142 229
	Maskiner och inventarier	-12 651	-9 071
		<u>-4 154 880</u>	<u>-4 151 299</u>

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar byggnader	-60 989 568	-56 847 340
	Årets avskrivningar byggnader	-4 142 229	-4 142 229
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-43 980	-43 980
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-65 175 777	-61 033 548

	Utgående bokfört värde	185 766 497	189 908 726
--	-------------------------------	--------------------	--------------------

	Bokförda värden byggnader	174 318 784	178 461 013
	Bokförda värden mark	11 447 713	11 447 713

Fastighetsbeteckning: Vårdaren 8 och Vårdaren 9

	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Taxeringsvärde				
Bostäder hyreshus	240 000 000	75 000 000	315 000 000	252 000 000
Lokaler	7 738 000	662 000	8 400 000	8 101 000
	247 738 000	75 662 000	323 400 000	260 101 000

Not 8	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

	Ingående anskaffningsvärden	938 894	938 894
	Årets investeringar	26 262	0
	Utgående anskaffningsvärden	965 156	938 894

	Ingående avskrivningar	-842 093	-833 022
	Årets avskrivningar	-12 651	-9 071
	Utgående avskrivningar	-854 744	-842 093

	Utgående bokfört värde	110 412	96 801
--	-------------------------------	----------------	---------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
-------	--	------------	------------

	Egna lägenheter	902 760	902 760
	902 760	902 760	

Not 10	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
--------	-------------------	------------	------------

	Avräkning HSB	30 583 707	30 550 081
	Skattekonto	114 167	108 781
	Övriga kortfristiga fordringar	62 500	0
	30 760 374	30 658 862	

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
--------	--	------------	------------

	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 118 597	925 330
	1 118 597	925 330	

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken

540 148	470 436
540 148	470 436

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 194 704	1 582 713	29 688 370	24 080 444	-3 900 505
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-3 900 505	3 900 505
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			11 700 000	-11 700 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-14 157 992	14 157 992	
Årets Resultat					5 352 485
Belopp vid årets utgång	15 194 704	1 582 713	27 230 378	22 637 931	5 352 485

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,55%	2023-12-01	7 997 920	200 000
Nordea Hypotek AB		1,05%	2020-09-16	16 981 248	446 876
Stadshypotek AB		1,38%	2022-10-30	11 167 693	400 000
Stadshypotek AB		1,34%	2023-01-30	10 191 604	250 000
Stadshypotek AB		1,57%	2021-12-01	2 344 852	340 000
Swedbank		0,88%	2024-09-25	65 004 387	286 252
SBAB		1,35%	2024-05-20	2 326 142	200 000
SBAB		1,25%	2020-09-21	18 474 304	1 500 000
SBAB		1,39%	2022-09-08	5 618 133	1 000 000
				140 106 283	4 623 128

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

101 981 460

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,31%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

116 990 643

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

Fastighetsinteckning	44 326 200	43 487 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	44 326 200	43 487 000

Eventualförpliktelser
Inga
Inga

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	71 351	66 939
Personalens källskatt	23 509	25 205
Arbetsgivaravgifter	23 694	25 374
Medlemmars inre fond	415 216	415 216
Övriga kortfristiga skulder	405 353	373 506
	<u>939 122</u>	<u>906 241</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	43 554	128 520
Upplupna sociala avgifter	47 557	65 582
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	270 728	719 550
Upplupna räntekostnader	258 873	228 524
Upplupen revision	20 000	30 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 396 490	2 232 206
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 848	7 804
	<u>3 059 051</u>	<u>3 412 186</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett

29,04 2020

Anna Sundquist

Annika Costa

Arziana Ismaili

Bekhit Selvia Nafa

Linda Lindblad

Mirsad Hadziabdic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-04

Jan-Ove Brandt

Jan-Ove Brandt
KPMG AB Auktorierad revisor
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grantorp i Huddinge för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grantorp i Huddinge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

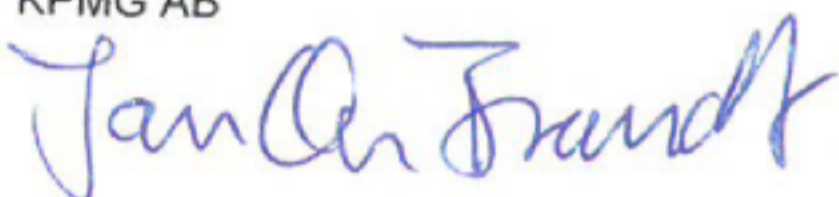
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 4 maj 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor