

Årsredovisning
för
Brf Granglantan

769617–7893

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
brf.granglanttan@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare
BoNea 
En del av  nabo

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Granglantan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-11-21 och namnändrades år 2013 till bostadsrättsföreningen Granglantan. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2017-04-10 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-12-08.

Styrelsens säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Göteborg Brämaregården 38:9. Föreningens gatuadresser är Borstbindaregatan 5, 7, 9, 11, 13 och 15, Gamla Tuvevägen 4A-4B, Långängen 8A-8B. Samtliga med postadress 417 22 Göteborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Det finns en fullvärdesförsäkring för byggnaden hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Stefan Olsson	Ordförande. Kassör till 2020-11-23	2022
Adem Görgülü	Ledamot till 2020-11-23. Kassör från 2020-11-23	2022
Wadi Jedid	Tekniskt ansvarig	2021
Diana Condruz	Sekreterare	2021
Robert Almstedt	Suppleant till 2020-11-23. Ledamot från 2020-11-23	2021
Niklas Nyström	Suppleant från 2020-11-23	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit en extra stämma, ett konstituerande möte och 11 protokollförda styrelsesammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Stefan Olsson och Adem Görgülü.

Revisor

BoRevision I Sverige AB

Valberedning

Saia Vainalis – sammankallande
Niklas Nyström
Aneta Smilevska

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga större avtal

Ekonomisk förvaltning	BoNea Förvaltning
Fastighetsskötsel och städning	Riksbyggen
Utemiljö och grönytor	Riksbyggen
Elnät, Elhandel och Fjärrvärme	Göteborg Energi
Vatten och avlopp	Göteborg Stad Kretslopp och vatten
Internetleverantör (gruppavtal)	Telenor
Sophantering (sopsug)	Kvillebäcken Sopsugsamfällighet
Sopsug (Jour och Service)	Envac avtal via Kvillebäcken Sopsugsamfällighet
Parkeringsövervakning	Securitas
Hissar (Jour och Service)	ALT Hiss AB

Information om fastigheten


Föreningen äger fastigheten Brämaregården 38:9 med en tomtareal om 3 221 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2017. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av fyra byggnader med totalt 128 lägenheter och en lokal. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns en föreningslokal som fritt kan lånas av medlemmar i föreningen. Den totala boytan för lägenheter uppgår till 6 559 kvm, lokalytan till 33 kvm och föreningslokal till 40 kvm.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenheter</u>	<u>Antal</u>	<u>Total yta kvm</u>
1 rum och kök	37	1358
2 rum och kök	84	4683
3 rum och kök	7	518
Lokal	1	33
Föreningslokal	1	40

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Varje bostadsrättshavare tecknar själv bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

I föreningens fastighet finns 56 parkeringsplatser för bil varav tolv med laddare för elbil och två platser för mc eller moped. Brf Granglantan har hyresavtal med dotterbolaget Granglantan i Varberg Fastighet AB gällande parkeringsplatserna. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens medlemmar genom dotterbolaget Granglantan i Varberg Fastighet AB. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-29. Röstlängden justerades till 21 röstberättigade
Extra föreningsstämma ägde rum 2020-11-23. Röstlängden justerades till 22 röstberättigade varav 14 poströster
och 8 närvarande.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har styrelsen som valdes på årsstämman 2020 fortsatt sitt arbete med föreningens ekonomi och drift.

Styrelsen beslutade i början av året att byta ut de undermåliga brytskydden som Derome bekostade för att få slut på inbrotten och skadegörelsen. Professionella kraftiga brytskydd monterades på samtliga entrédörrar och på källardörrar med Aptuslåsare. Det monterades också galler för samtliga rökluckor i gatuplan eftersom tjuvar tog sig in den vägen. Dessa åtgärder har fått önskad effekt då inbrotten i cykelrum och källarförråd har gått ner till i stort sett noll.

Eftersom att grilla är populärt under den varma årstiden och våra två grillplatser ofta är upptagna så iordningsställdes det en tredje grillplats vid den tomma cykelburen mot Långängen, även kallad pergolan.

Under september månad genomfördes en Obligatorisk Ventilations Kontroll kallad OVK. Det är en kontroll av ventilationen i lägenheterna som enligt lag skall ske vart tredje år för den typ av ventilation vi har.

Det har varit ett problem med att vissa entrédörrar vid kraftig vind blåst upp för snabbt och öppnat upp för mycket så att dörröppnaren och ibland dörren i sig själv gått sönder. För att förhindra detta har ett yttre dörrstopp monterats på entrédörrarna mot gatan på Långängen, Gamla Tuvevägen och Borstbindaregatan 15.

Föreningen har säkrat upp huvudsäkringarna för alla lägenheter från 16 Amp till 20 Amp. Anledningen är att vi använder mer och mer elektriska apparater och belastar elnätet mer än förr. Huvudsäkringarna för lägenheterna har därför ibland löst för överlast och då dessa sitter i elrummen har det inneburit en jour eller servicekostnad för föreningen och ett besvär för lägenhetsinnehavaren som vi nu hoppas undvika.

I november hade föreningen en extra stämma för kompletterande val av en styrelseledamot och suppleant samt förändringar i stadgarna. Det var tre ändringar som behandlades och beslutades.

I 6§ i andra stycket en komplettering av texten.

I 9§ ändring av antalet suppleanter, att stycket med Deromes förhållande till föreningen raderades och om att vid behov kunna välja externa styrelseledamöter.

I 21§ att stycket med Deromes förhållande till föreningen raderades

Stadgarna finns att läsa på föreningens hemsida.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har från stämman 2018 sju år på sig att implementera en underhållsplan. Föreningen har fortfarande garanti gentemot byggherren (Derome) så en underhållsplan kommer att upprättas efter garantitiden.

Utfört underhåll

Eftersom föreningen är nybildad och fastigheterna nya så har det inte utförts något stort väsentligt underhållsarbete. Endast löpande underhåll såsom filterbyte i ventilationsaggregat, service och besiktning av hissar, service av garageport och översyn av fjärrvärmecentral har skett.

Framtida underhåll

I dagsläget är inga större underhålls- eller renoveringsåtgärder planerade.

M

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 167 (170) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 25 (10) stycken överlåtelser, varav 1 styck genom arv/gåva.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

En förenings ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den löpande verksamheten och som kan användas till sparande för framtida underhåll eller kommande projekt i föreningen. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

Avskrivningar följer gällande regelverk BFNAR 2012:1 (K3) vilket innebär en komponentindelad avskrivning för byggnaden och dess komponenter. De höga avskrivningarna påverkar både resultat och det fria egna kapitalet negativt. Föreningens totala egna kapital är dock positivt och föreningen har god soliditet.

Skatter och avgifter

Byggnaderna har värdeår 2017. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år efter värdeåret (2018-2032). Från och med år 16 utgår full kommunal fastighetsavgift. Fastighetskatt utgår för föreningens lokaler. Föreningen är registrerad för moms.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna gjordes under 2020. Styrelsen har beslutat att också hålla årsavgifterna för 2021 fortsatt oförändrade.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	765	765	765
Nettoomsättning	5 906	5 921	6 033
Resultat efter finansiella poster	-3 321	-2 960	-2 635
Resultat exklusive avskrivningar	987	1 349	1 673
Totalt eget kapital	293 391	296 712	299 672
Balansomslutning	414 905	419 334	423 793
Soliditet	70,7%	70,8%	70,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	412 875	417 183	421 492
Taxeringsvärde, byggnader och mark	195 874	195 874	149 223
Taxeringsvärde, byggnader	130 874	130 874	106 223
Låneskuld	120 544	121 586	122 628
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	18 378	18 537	18 696
Belåningsgrad	61,5%	62,1%	82,2%
Amortering under året	1 042	1 042	1 042
Likvida medel	1 231	1 229	703
Likviditet	98%	101%	89%
Kassaflöde, kr/kvm	229	222	297
Avsättning yttre fond kr/kvm	40	40	12

Bostadsyta: 6 559 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 33 kvm bostadsrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

NU

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	270 181 710	32 047 290	340 135	-2 897 377	-2 959 764
Disp. enl. stämmobeslut				-2 959 764	2 959 764
Avsättning till fond för yttre underhåll			262 360	-262 360	
lanspråktagande från yttre fond			-116 961	116 961	
Årets resultat					-3 321 343
Belopp vid årets utgång	270 181 710	32 047 290	485 534	-6 002 540	-3 321 343

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 002 540
Årets resultat	-3 321 343
Summa	-9 323 883

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	262 360
lanspråktagande underhållsfond	-520 356
Balanseras i ny räkning	-9 065 887
Summa	-9 323 883

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

14

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 906 025	5 920 794
Övriga rörelseintäkter	3	12 901	0
Summa rörelseintäkter		5 918 926	5 920 794
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-2 934 127	-2 510 869
Övriga externa kostnader	5	-49 590	-29 425
Personalkostnader och arvoden	6	-117 696	-117 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 308 420	-4 308 420
Summa rörelsekostnader		-7 409 833	-6 966 630
Rörelseresultat		-1 490 907	-1 045 836
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 830 436	-1 913 928
Summa finansiella poster		-1 830 436	-1 913 928
Resultat efter finansiella poster		-3 321 343	-2 959 764
Årets resultat		-3 321 343	-2 959 764

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	412 874 740	417 183 160
--------------------	---	-------------	-------------

Summa materiella anläggningstillgångar		412 874 740	417 183 160
---	--	--------------------	--------------------

Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
--------------------------	--	--------	--------

Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
--	--	---------------	---------------

Summa anläggningstillgångar		412 924 740	417 233 160
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		361 145	469 634
---	--	---------	---------

Övriga fordringar	9	72	21 924
-------------------	---	----	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	388 075	380 290
--	----	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar		749 292	871 848
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank		1 230 748	1 229 418
----------------	--	-----------	-----------

Summa kassa och bank		1 230 748	1 229 418
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		1 980 040	2 101 266
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		414 904 780	419 334 426
-------------------------	--	--------------------	--------------------

mlt

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		302 229 000	302 229 000
Fond för yttre underhåll		485 534	340 135
Summa bundet eget kapital		302 714 534	302 569 135

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-6 002 540	-2 897 377
Årets resultat		-3 321 343	-2 959 764
Summa ansamlad förlust		-9 323 883	-5 857 141
Summa eget kapital		293 390 651	296 711 994

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	119 502 000	79 274 000
Summa långfristiga skulder		119 502 000	79 274 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 042 000	42 312 000
Leverantörsskulder		247 193	334 816
Skatteskulder		3 232	33
Övriga skulder		135 503	151 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	584 201	550 446
Summa kortfristiga skulder		2 012 129	43 348 432

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

414 904 780

419 334 426

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Byggnad	1,44 %
---------	--------

Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs årligen enligt stadgar med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter av lägenhetsarea och lokalarea exklusive garage.

Fastighetsavgift

Avgiftsfrihet år 1-15 efter värdeår, full avgift år 16 och framåt efter värdeår.

För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Den del av föreningens anskaffningskostnad vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 88 009 000 kronor. Med nuvarande skattesats om 21,4 % så blir latent skatteskuld ca 18 800 000 kronor. Denna skatteskuld kan endast realiserars om föreningen avyttrar fastigheterna.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	5 016 082	5 016 082
Årsavgifter, lokaler	26 798	26 798
Fastighetsskatt, lokaler	3 468	3 456
Hysesintäkter, garage	288 916	372 588
El, bostäder och lokaler	277 678	258 376
Kall- och varmvatten, bostäder och lokaler	228 592	200 819
Avgift för andrahandsuthyrning, pantsättning & överlåtelse	58 424	39 111
Övrigt	6 067	3 564
Summa	5 906 025	5 920 794

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning försäkringsskador	12 901	0
Summa	12 901	0

Not 4 Drifts - och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	234 165	235 548
Planerat underhåll (specifisering enligt nedan)	520 356	116 961
El	460 731	478 756
Uppvärmning	238 150	275 904
Vatten & avlopp	163 722	247 005
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	17 675	43 155
Del i samfällighet	208 860	177 208
Fastighetsförsäkring	65 814	63 590
Fågelskydd	17 850	0
TV, telefoni, bredband	264 396	259 515
Fastighetsskötsel	310 335	287 282
Lokalvård	2 993	0
Bevakningskostnader	60 276	0
Fastighetsskatt	38 740	38 740
Förvaltningskostnader	141 024	143 260
Driftsuppföljning	39 323	38 845
OVK Obligatorisk Ventilationskontroll	45 000	0
Övrigt	104 717	105 100
Summa	2 934 127	2 510 869

Specificering av löpande underhåll

Reparation, material	110	969
Bostäder	6 217	11 985
Föreningslokal	447	797
Gemensamma utrymmen	11 992	46 616
Miljöanläggning	2 973	0
Ventilation	6 253	0
VA/Sanitet	3 968	0
El	2 124	2 416
Värme	1 943	0
Hissar	34 307	33 325
Lås & larm	98 464	88 011
Fastighet utvändigt	17 537	4 072
Markytor	2 300	4 928
Garage och p-plats	944	0
Uh/Rep p g a skadegörelse	22 285	42 429
Försäkringsskador	22 301	0
Summa	234 165	235 548

Specificering av periodiskt underhåll

Dörrar, brytskydd och dörrstopp	177 250	0
Ventilation	171 343	0
Installation av grind	0	116 961
Galler rökluckor	62 500	0
Innergård och gemensamma ytor	109 263	0
Summa	520 356	116 961

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revision	19 500	29 000
Avgifter för juridiska åtgärder	4 400	0
Energideklaration	22 250	0
Övrigt	3 440	425
Summa	49 590	29 425

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	94 600	93 050
Sociala avgifter	23 096	24 866
Summa	117 696	117 916

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 830 436	1 910 891
Övriga räntekostnader	0	3 037
Summa	1 830 436	1 913 928

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	299 890 000	299 890 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	299 890 000	299 890 000
Ingående avskrivningar	-8 616 840	-4 308 420
Årets avskrivningar	-4 308 420	-4 308 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 925 260	-8 616 840
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	125 910 000	125 910 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	125 910 000	125 910 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	412 874 740	417 183 160
Bokfört värde byggnader	286 964 740	291 273 160
Bokfört värde mark	125 910 000	125 910 000
Summa	412 874 740	417 183 160
Taxeringsvärden byggnader	130 874 000	130 874 000
Taxeringsvärden mark	65 000 000	65 000 000
Summa	195 874 000	195 874 000

Föreningen äger fastigheten Göteborg Brämaregården 38:9.
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår för fastighetsbeskattning är 2017.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	72	74
Fodran entreprenör	0	21 850
Summa	72	21 924

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Telenor	66 480	65 160
Försäkring	27 814	26 874
Samfällighet	20 267	17 405
Fastighetsskötsel	82 556	65 975
Övervakning- & passagesystem	0	11 599
Upplupen intäkt el & vatten	177 161	189 914
Övrigt	13 797	3 363
Summa	388 075	380 290

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,59 %	2022-12-28	40 000 000	0
SEB	0,91 %	2023-12-28	41 270 000	800 000
SEB	2,32 %	2025-12-28	39 274 000	242 000
Summa			120 544 000	1 042 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 119 502 000 (79 274 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 1 042 000 (42 312 000) kronor. På balansdagen utgör 1 042 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 042 000 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 115 334 000 (116 376 000) kronor.

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	123 670 000	123 670 000
Summa	123 670 000	123 670 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	547 313	519 661
Revision	19 500	19 000
Ränta	17 388	11 785
Summa	584 201	550 446

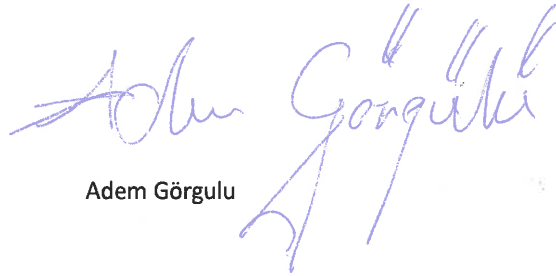
M

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett.

Göteborg 2021-04-06



Stefan Olsson
Ordförande



Adem Görgülü

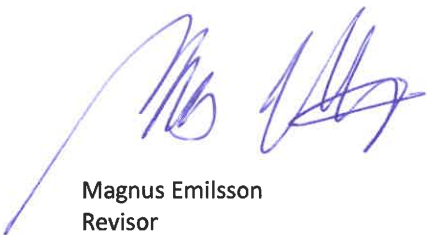


Wadi Jedid



Diana Condruz

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13



Magnus Emilsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Granglântan, org.nr. 769617-7893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granglântan 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

WU

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Göteborg den 13/4 2021

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor