



Årsredovisning 2019

Brf Grankanalia

Org. 769606-2301

Handwritten signature in blue ink, possibly 'JBS', with a small arrow pointing to the right.

Handwritten initials 'ar g' in blue ink.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Granlidsvägen 21, 172 75 SUNDBYBERG

Mail: styrelsen@grankanalia.se

Hemsida: www.grankanalia.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Kundtjänst: 010-175 71 00, kundtjanst@rbekonomi.se www.rbekonomi.se

John
GBS

an

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.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

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
Trappreovering	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, fuktmatte 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

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

JBS

cu

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 34. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33. Under året har fem överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christina Hodell	ledamot/ordf.
Johanna Byström Sims	ledamot
Malgorzata Lundell	ledamot
Jens Berkler	ledamot
Lars Andersson	suppleant
Mats Andersson	suppleant

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

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. 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 2019 är -194 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -88 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen haft högre underhållskostnader under 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost, utöver underhåll och avskrivningar, är elkostnaden och den har under år 2019 stigit något.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 373 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 179 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 2020 beslutade föreningen om att lämna årsavgifterna fortsatt oförändrade.

Under året har föreningen lagt om ett lån till lägre ränta.

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

Genomförd åtgärd

Stampsplning av alla avlopp i samtliga fastigheter
Uppdaterad gårdsbelysning
Ny ytterdörr G21
Nya takfönster G21
Nya element i trapphus och källare i G19
Ny underhållsplan

Planerat underhållsbehov 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.

Föreningen har installerat laddstolpar för laddning av elbilar under 2019.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Tvätt av tak	2020	40
Trappor G21, G18	2020	200
Energideklaration	2020	20
Bergvärme G21	2020	150

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 028 997	4 358 338	815 185	-3 471 150	-87 504	21 643 866
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			96 930	-96 930		
Balanseras i ny räkning				-87 504	87 504	
Årets resultat					-193 834	-193 834
Belopp vid årets utgång	20 028 997	4 358 338	912 115	-3 655 584	-193 834	21 450 032

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 038	1 032	1 036	1 037	1 032
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-194	-88	-862	-168	-265
Soliditet, %	72,5	72,6	72,9	73,6	73,9
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, %*	1,34	1,40	1,70	2,36	3,17
Fastighetens belåningsgrad, %**	28,7	28,4	28,1	27,9	27,4

* 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	-3 655 584
Årets resultat	-193 834
	<hr/>
	-3 849 418
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	121 680
I ny räkning överföres	-3 971 098
	<hr/>
	-3 849 418

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]
 JBS
 a1

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 037 888	1 032 418
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 037 888	1 032 418
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-620 202	-530 510
Övriga externa kostnader	4	-132 696	-107 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 510	-370 264
Summa rörelsens kostnader		-1 125 408	-1 008 520
Rörelseresultat		-87 520	23 898
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-106 314	-111 402
Summa finansiella poster		-106 314	-111 402
Resultat efter finansiella poster		-193 834	-87 504
Årets resultat		-193 834	-87 504


Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JBS" and "al".

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 532 882	27 800 515
Inventarier, verktyg och installationer	6	470 936	521 032
Summa materiella anläggningstillgångar		28 003 818	28 321 547
Summa anläggningstillgångar		28 003 818	28 321 547
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 000	0
Övriga fordringar		2 024	2 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 530	37 868
Summa kortfristiga fordringar		65 554	39 892
Kassa och bank		1 499 776	1 435 378
Summa omsättningstillgångar		1 565 330	1 475 270
SUMMA TILLGÅNGAR		29 569 148	29 796 817

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 387 335	24 387 335
Yttre fond	912 115	815 185
Summa bundet eget kapital	25 299 450	25 202 520
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-3 655 584	-3 471 150
Årets resultat	-193 834	-87 504
Summa fritt eget kapital	-3 849 418	-3 558 654
Summa eget kapital	21 450 032	21 643 866
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	7 900 000	7 900 000
Summa långfristiga skulder	7 900 000	7 900 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	46 750	28 201
Aktuell skatteskuld	1 522	562
Övriga skulder	0	100 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 170 844	123 578
Summa kortfristiga skulder	219 116	252 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 569 148	29 796 817



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'JBS' and 'al'.

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-87 520	23 898
Avskrivningar	372 510	370 264
Erlagd ränta	-106 314	-111 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	178 676	282 760
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-27 000	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 338	-146
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	18 549	-33 590
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-52 384	95 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 179	344 856
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-54 781	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 781	0
Förändring av likvida medel	64 398	344 856
Likvida medel vid årets början	1 435 378	1 090 522
Likvida medel vid årets slut	1 499 776	1 435 378



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 %

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 1 377 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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostadsrätter	978 312	978 312
	Hyresintäkter bostäder	54 108	54 108
	Överlåtelseavgifter	4 568	-1
	Övriga intäkter	900	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 037 888	1 032 419

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	El	257 607	253 970
	Vatten	61 591	61 131
	Sophämtning	59 247	50 260
	Bredband Stadsnät	18 000	18 000
	Rep och underhåll installationer	155 386	76 634
	Försäkringspremier	18 587	18 241
	Fastighetsavgift	33 048	32 087
	Övriga driftkostnader	16 736	20 187
	Summa driftkostnader	620 202	530 510

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	61 244	59 424
	Revisionsarvode	29 546	29 375
	Bankkostnader	2 203	2 229
	Kostnad styrelsemöte/medlemsmöten	4 237	3 541
	Serviceavg till brf-organisati	9 040	4 390
	Övriga externa kostnader	26 426	8 787
	Summa övriga externa kostnader	132 696	107 746

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	30 168 062	30 168 062
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 168 062	30 168 062
	Ingående avskrivningar	-2 367 547	-2 099 914
	Årets avskrivningar	-267 633	-267 633
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 635 180	-2 367 547
	Utgående redovisat värde	27 532 882	27 800 515
	Redovisat värde byggnader	20 792 698	21 023 632
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	601 433	638 132
	Redovisat värde mark	6 138 751	6 138 751
	Summa redovisat värde	27 532 882	27 800 515
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	40 560 000	32 310 000
	varav byggnader:	22 678 000	19 203 000



NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 555 675	1 555 675
	Inköp	54 781	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 610 456	1 555 675
	Ingående avskrivningar	-1 034 643	-932 012
	Årets avskrivningar	-104 877	-102 631
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 139 520	-1 034 643
	Utgående redovisat värde	470 936	521 032

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	3 012	2 966
	Arvode ekonomisk förvaltning	15 518	15 139
	Bredband / Stadsnät	18 000	18 000
	Övr förutbet kostn o uppl int	0	1 763
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 530	37 868

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	7 900 000	7 900 000
	Summa långfristiga skulder	7 900 000	7 900 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	2024-09-25	0,84		4 000 000
Swedbank Hypotek AB	2021-04-23	1,50		3 900 000
Summa			0	7 900 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				7 900 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntor	30 573	22 434
	Upplupna elkostnader	24 889	29 990
	Förutbetalda hyror/avgifter	75 273	53 325
	Uppl arvoden revision	22 000	17 000
	Övriga upplupna kostnader	18 109	829
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 844	123 578

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 373 000	15 373 000
	Summa ställda säkerheter	15 373 000	15 373 000

[Handwritten signatures and initials]

NOTER

Not 11 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 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 2020-05-04



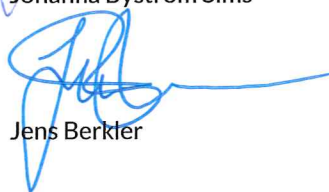
Christina Hodell
Ordförande



Johanna Byström Sims



Malgorzata Lundell



Jens Berkler

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2020.

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 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 2019-12-31 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 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:

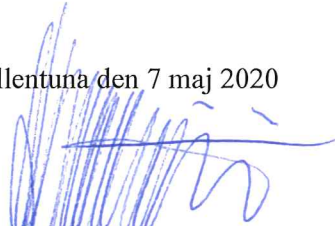
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sollentuna den 7 maj 2020



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR