

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Granlohem
Org nr: 789200-1269



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Granlohem får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-05. Nuvarande stadgar registrerades 2015-07-29.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 547% till 288%.

I resultatet ingår avskrivningar med 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 573 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Granlo 9:35, 13:2 och 13:3 i Sundsvalls Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Vikingavägen 29, 31, 33, 35, 42, 44, 46 och 48 i Sundsvall.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	48
3 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	16
Antal p-platser	43

Total bostadsarea 3 724 m²
Total lokalarea 122 m²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,31 % av föreningens nettoomsättning.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 94 tkr och planerat underhåll för 176 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden har för året varit 650 tkr.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dränering Vikingavägen 33	2016	
Dränering	2012, 2009-2010	
Målning fönster	2010	
Ombyggnad tvättstugor	2007	
Målning trapphus	2004-2005	
Lägenhetsdörrar, låssystem, postfack	2003-2004	
Stambyte	1996	
Fläktbyte torkrum	2016	
Byte låssystem	2017	
Renovering skorstenar, Vikingav 33, 35, 46,48	2018	
Byte styrsystem – undercentral	2018	
Byte låssystem	2018	
Montering linjeavvattning, Vikingav 33	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte vvc-pump i undercentral	22 672
Fasadtvätt	85 906
Markytor - asfaltsjustering	67 534

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lokal Vikingavägen 29-totalrenovering, gästlägenhet och relax.	2020	Påbörjat vintern 2019
Fortsatta åtgärder alla skorstenar		
Garageinfart Vikingav 35		
Balkonger		

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Liljan Åhlen	Ordförande	2021
Irene Hedblom	Sekreterare	2021
Niklas Ytterström	Vice ordförande	2020
Eva Wikman	Ledamot	2021
Per-Erik Sundberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pierre Lundin	Suppleant	2020
Peter Thorström	Suppleant	2020
Douglas Helsing	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sundsvall Kpmg	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Westin	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om årsavgiften för 2020 ska vara oförändrad.

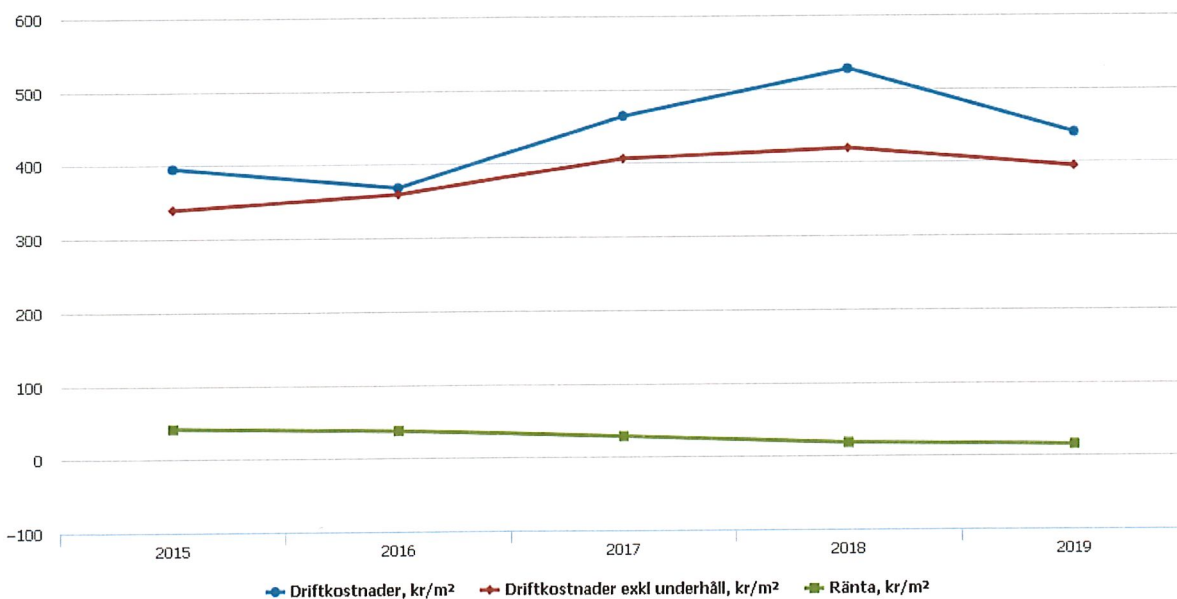
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 710	2 628	2 625	2 554	2 491
Resultat efter finansiella poster	473	40	293	534	412
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	169	83	83	81	78
Balansomslutning	9 406	8 294	8 434	8 067	7 588
Soliditet %	40	40	38	37	32
Likviditet %	288	547	489	540	474
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	691	671	671	651	638
Driftkostnader, kr/m ²	440	527	464	368	395
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	394	419	406	359	339
Ränta, kr/m ²	15	18	28	37	41
Underhållsfond, kr/m ²	894	725	699	607	450
Lån, kr/m ²	1 135	1 157	1 178	1 199	1 220



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 616	0	0	2 788 767	347 685	39 539
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					39 539	-39 539
Reservering underhållsfond				650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-176 112	176 112	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						473 723
Vid årets slut	108 616	0	0	3 262 655	-86 664	473 723

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	387 223
Årets resultat	473 723
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 112
Summa	387 058

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	387 058
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 710 470	2 627 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	153 991	191 460
Summa rörelseintäkter		2 864 461	2 819 372
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 691 055	-2 027 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 608	-230 518
Personalkostnader	Not 6	-325 746	-361 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-99 584	-99 585
Summa rörelsekostnader		-2 341 994	-2 719 386
Rörelseresultat		522 467	99 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 625	8 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 369	-68 456
Summa finansiella poster		-48 744	-60 447
Resultat efter finansiella poster		473 723	39 539
Årets resultat		473 723	39 539

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 612 717	4 712 301
Balkong- och lokalprojekt		872 141	63 150
Summa materiella anläggningstillgångar		5 484 858	4 775 451
Summa anläggningstillgångar		5 484 858	4 775 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 630	270
Övriga fordringar		3 214	2 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		193 504	181 541
Summa kortfristiga fordringar		203 350	184 193
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 717 647	3 334 343
Summa kassa och bank		3 717 647	3 334 343
Summa omsättningstillgångar		3 920 997	3 518 536
Summa tillgångar		9 405 855	8 293 987

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	108 616	108 616	
Fond för yttre underhåll	3 262 655	2 788 767	
Summa bundet eget kapital	3 371 271	2 897 383	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-86 665	347 685	
Årets resultat	473 723	39 539	
Summa fritt eget kapital	387 058	387 223	
Summa eget kapital	3 758 329	3 284 606	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 284 971	4 366 583
Summa långfristiga skulder		4 284 971	4 366 583
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	81 612	81 612
Leverantörsskulder		79 894	98 857
Skatteskulder		8 848	1 882
Övriga skulder		123 869	46 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 068 333	414 431
Summa kortfristiga skulder		1 362 556	642 798
Summa eget kapital och skulder		9 405 855	8 293 987

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Stolpbelysning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 572 020	2 497 332
Hyror, lokaler	35 400	35 400
Hyror, garage	48 000	48 000
Hyror, p-platser	75 600	75 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 200	-13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 350	-14 400
Elavgifter	0	180
Summa nettoomsättning	2 710 470	2 627 912

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	119 040	96 000
Övriga ersättningar	16 694	13 394
Fakturerade kostnader	2 460	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	15 796	8 974
Försäkringsersättningar	0	71 291
Summa övriga rörelseintäkter	153 991	191 460

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-176 112	-417 683
Reparationer	-93 779	-214 013
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 138	-50 172
Försäkringspremier	-59 678	-49 989
Kabel- och digital-TV	-121 043	-95 834
Obligatoriska besiktningar	-62 188	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 750	-42 350
Snö- och halkbekämpning	-2 188	-101 496
Förbrukningsinventarier	-2 504	-15 061
Vatten	-221 484	-194 478
Fastighetsel	-96 582	-80 401
Uppvärmning	-525 697	-531 618
Sophantering och återvinning	-48 635	-47 608
Förvaltningsarvode drift	-209 278	-186 831
Summa driftkostnader	-1 691 055	-2 027 532

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-168 913	-164 352
Arvode, yrkesrevisorer	-13 875	-13 825
Övriga förvaltningskostnader	-5 335	0
Kreditupplysningar	-8 194	-8 916
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 329	-13 849
Medlems- och föreningsavgifter	-1 000	0
Serviceavgifter	-5 813	-6 809
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-5 600	-21 217
Summa övriga externa kostnader	-225 608	-230 518

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-116 397	-155 120
Uttagsskatt	0	-610
Styrelsearvoden	-27 400	-27 400
Sammanträdesarvoden	-26 850	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-64 800	-64 800
Pensionskostnader	-5 426	0
Övriga personalkostnader	-117	0
Sociala kostnader	-84 756	-89 822
Summa personalkostnader	-325 746	-361 751

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-93 055	-93 055
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 530	-6 530
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-99 584	-99 585

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 285	7 725
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	340	284
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 625	8 009

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 305 471	9 305 471
Mark	89 600	89 600
Tillkommande utgifter	65 295	65 295
	9 460 366	9 460 366
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 460 366	9 460 366
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 733 825	-4 640 770
Tillkommande utgifter	-14 240	-7 710
	-4 748 065	-4 648 480
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-93 055	-93 055
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 530	-6 530
	-99 585	-99 585
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 847 650	-4 748 065
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 612 716	4 712 301
Varav		
Byggnader	4 478 591	4 571 646
Mark	89 600	89 600
Tillkommande utgifter	44 525	51 055
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 956 000	15 924 000
Lokaler	327 000	240 000
Totalt taxeringsvärde	18 283 000	16 164 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 275 000</i>	<i>12 402 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 008 000</i>	<i>3 762 000</i>

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 128 674	2 121 389
Transaktionskonto	1 586 973	1 210 954
Summa kassa och bank	3 717 647	3 334 343

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4 366 583	4 448 195
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-81 612	-81 612
Långfristig skuld vid årets slut	4 284 971	4 366 583

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-03-01	475 330,00	0,00	13 880,00	461 450,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-09-01	628 865,00	0,00	6 780,00	622 085,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-09-01	645 149,00	0,00	6 956,00	638 193,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-03-30	1 241 433,00	0,00	15 000,00	1 226 433,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2022-10-30	82 496,00	0,00	9 164,00	73 332,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2022-10-30	133 488,00	0,00	14 832,00	118 656,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2023-03-30	1 241 434,00	0,00	15 000,00	1 226 434,00
Summa			4 448 195,00	0,00	81 612,00	4 366 583,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 81 612 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 980 000	6 980 000

Not Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Garantiförbindelse, Fastigo	1 730	1 730

Styrelsens underskrifter

Sundsvall 2020-03-02

Ort och datum

Liljan Ahlen

Liljan Ahlen

Niklas Ytterström

Niklas Ytterström

Per-Erik Sundberg

Per-Erik Sundberg

Irene Hedblom

Irene Hedblom

Eva Wikman

Eva Wikman

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/3 2020

KPMG AB

Niklas Antonsson

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Granlohem, org. nr 789200-1269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Granlohem 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 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 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 utvärderar, 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 Granlohem 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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.

Sundsvall den 18 mars 2020

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor