

Styrelsen för Brf Grannporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Porten 14 och Cylindern 1, bebyggdes 1966. Föreningen registrerades 2006-11-28 och den ekonomiska planen registrerades 2007-11-21. Fastigheten är belägen på Storstretsvägen 19-29, Skogås, Huddinge. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 154 lägenheter (varav 126 bostadsrätter och 28 hyresrätter). På fastigheten finns även 186 parkeringsplatser utan motorvärmare och 24 parkeringsplatser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

24 stycken	2 rum och kök,
104 stycken	3 rum och kök,
26 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 12 004 m<sup>2</sup> (varav 9 814 m<sup>2</sup> är bostadsrätter)

Total lokalyta: 27 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen utgår från 2020 tilläggsförsäkringen för bostadsrättshavaren vilket betyder att det behöver tecknas separat av varje enskild bostadsrättshavare.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och den tekniska förvaltningen av NKG tryggfastighet AB.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder: Styrelsen arbetar fortsatt med offertförfrågningar gällande husfasader och fönsterbyte. Inget beslut är ännu ej fattat i frågan.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Digitala entrétavlor	2021
Kantstenar	2021
LED-belysning våningsplan och entréer	2021
Målning av cykel/skyddsrum i hus 25 och 29	2021
Läcka i slänten	2020-2021

Ventilbyten hus 19 och 21	2021
Trapporna vid cylindern	2021
Trädfällning	2021
Cykelrensning	2021
Relining hus 19	2020
Utförd OVK-besiktning	2020
Stamspolning av spillvattenledningar	2019
Asfaltering av gård inkl. lagning av kantsten	2019
Energideklaration	2019
Upprustning av skyddsrum	2019
Plåtbeklädnad av hisshus	2018
Byte av belysning på lyktstolpar	2017
Arbete med utemiljön	2017
Byte av hissar Storvretsvägen 27-29	2016
Målning av trapphus och byte av belysning i källargångar	2016
Byte av fläktar	2016
Renovering av tak	2015
Installation av portlås	2015
Spolning av avloppsstammar	2015
Byte av hissar Storvretsvägen 21-25	2014
Byte av hiss Storvretsvägen 19	2013
Obligatorisk ventilationskontroll	2012
Byte av trapphusbelysning	2012
Renovering av navplank till parkering	2012
Tilläggsisolering av tak	2009
Delvis stambytt	2007

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt ca 3 800 000 kronor. Det periodiska underhållet består främst av relining av 4 hus (inte hus 27), arbete med kantstensar, byte till LED-belysning i trapphus, målning i trapphus och cykelrum i 25an och 29an, digitala entrétavlor, ventilbyten i hus 19 och 21, komplettering av skyddsrumsdörrar i hus 25, 27 och 29, och trädfällning.

Föreningen har påbörjat arbete med nya parkeringsavtal, nya stadgar, upphandling av städentreprenör, upphandling av ny teknisk förvaltare.

Föreningen har flyttat sina två lån hos SBAB till Handelsbanken. Två hyresrätter har upplåtits till bostadsrätter för 4 029 000 kronor.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Relining hus 27 och 6 skyddsrum 1 200 000 kr. Dränering av grund i hus 19 och 21 + fläktinstallationer 800 000 kr. Planteringar/trädgårdsarbeten 375 000 kr.

Renovering av 2 hyreslägenheter 400 000 kr. Parkeringsavtal 105 000 kr. Radonmätning 275 000 kr. Tvättstuga 375 000 kr. Renhållning och golvvård 200 000 kr. Trappor vid hus 21, 287 500 kr. Markarbeten 120 000 kr.

M

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 126 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 154 lägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 170 och vid räkenskapsårets utgång 168.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-04-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Emelie Fernström Madelene Berglund Mikael Björnelund Amir Spahovic Anders Söderlund	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Björn Zwahlen Anne Piri	(Avgått under året)

Revisorer Mats Lehtipalo

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 19 st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2021-04-17.

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-28.

u

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 651	-703	-954	1 316	-1 309
Soliditet (%)	55,5	55,0	54,4	54,4	53,2
Nettoomsättning	9 265	9 213	9 007	9 011	9 075
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm (kr)	629	627	617	613	611
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	108	113	119	131	129
Elkostnad per kvm totyta (kr)	19	22	23	22	21
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	33	38	42	33	31
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	5 815	5 815	5 871	5 948	6 016
Skuldränta (%)	0,6	1,1	1,3	1,2	2,4

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed möjligheten att jämföra innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning, och snöröjning. På grund av ändringen är utfallet på dessa konton ca 376 000 kr lägre än om periodisering tillämpats.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 798 985	17 764 834	1 000 000	-9 638 680	-702 547	87 222 592
Förändring av insatser	1 071 528					1 071 528
Förändring av upplåtelseavgifter		3 003 472				3 003 472
Avsättning till underhållsfond			400 000	-400 000		0
Uttag ur underhållsfond			-1 100 000	1 100 000		0
Omföring av föregående års resultat:				-702 547	702 547	0
Årets resultat					-1 650 921	-1 650 921
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 870 513</b>	<b>20 768 306</b>	<b>300 000</b>	<b>-9 641 227</b>	<b>-1 650 921</b>	<b>89 646 671</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 641 228
årets förlust	-1 650 921
	<b>-11 292 149</b>

behandlas så att stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	400 000
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-700 000
i ny räkning överföres	-10 992 149
	<b>-11 292 149</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 265 346	9 213 186
Övriga rörelseintäkter		0	249 383
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 265 346</b>	<b>9 462 569</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 302 136	-7 185 592
Övriga externa kostnader		-716 026	-761 181
Personalkostnader	4	-318 768	-316 624
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 171 629	-1 169 539
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 508 559</b>	<b>-9 432 936</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 243 213</b>	<b>29 633</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 157	29 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 865	-761 625
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-407 708</b>	<b>-732 180</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 650 921</b>	<b>-702 547</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 650 921</b>	<b>-702 547</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>-1 650 921</b>	<b>-702 547</b>

*M*

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5, 6

144 385 254

145 556 883

Maskiner och andra tekniska anläggningar

7

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**144 385 254**

**145 556 883**

**Summa anläggningstillgångar**

**144 385 254**

**145 556 883**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

30 076

17 725

Övriga fordringar

135 534

105 159

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

260 634

306 787

**Summa kortfristiga fordringar**

**426 244**

**429 671**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

8

16 597 566

12 489 252

**Summa kassa och bank**

**16 597 566**

**12 489 252**

**Summa omsättningstillgångar**

**17 023 810**

**12 918 923**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**161 409 064**

**158 475 806**

4

## Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		100 638 819	96 563 819
Fond för yttre underhåll		300 000	1 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 938 819</b>	<b>97 563 819</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-9 641 228	-9 638 681
Årets resultat		-1 650 921	-702 547
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 292 149</b>	<b>-10 341 228</b>

#### Summa eget kapital

89 646 670 87 222 591

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	69 958 169	22 172 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 958 169</b>	<b>22 172 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	0	47 786 169
Leverantörsskulder		770 185	146 912
Skatteskulder		12 919	8 299
Övriga skulder	10	12 233	9 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 008 888	1 130 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 804 225</b>	<b>49 081 215</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

161 409 064 158 475 806

u)

## Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 650 921	-702 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 171 629	1 169 539
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-479 292</b>	<b>466 992</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 427	19 849
Förändring av leverantörsskulder	623 273	-354 537
Förändring av kortfristiga skulder	-114 093	25 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>33 315</b>	<b>157 340</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 075 000	1 715 000
Förändring av långfristiga skulder	0	-671 194
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 075 000</b>	<b>1 043 806</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 108 315</b>	<b>1 201 146</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	12 489 252	11 288 106
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 597 567</b>	<b>12 489 252</b>

4



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Skulder till kreditinstitut

Från och med 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

4

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	6 094 024	6 076 138
Hyror bostäder	2 349 262	2 374 024
Hyror lokaler	11 562	10 104
Hyror parkeringsplatser	646 126	603 513
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll	107 000	105 135
Övriga intäkter	57 372	44 271
Ersättning försäkringsbolag	0	249 383
	<b>9 265 346</b>	<b>9 462 568</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	1 122 195	2 156 639
Periodiskt underhåll	3 803 235	1 721 436
Fastighetsskötsel/lokalvård	314 055	318 748
Uppvärmningskostnader*	1 298 672	1 362 296
Vatten- och avloppskostnader*	392 448	452 874
Elavgifter*	226 968	259 619
Renhållning*	312 617	305 879
Snöröjning	258 508	96 385
Förbrukningsmaterial	49 500	5 880
Fastighetsförsäkring	126 617	126 435
TV, bredband, telefoni	163 553	158 395
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	225 626	221 006
Rengöring vent, brandskydd	4 080	0
Ersättningsboende	3 000	0
Administration	1 063	0
	<b>8 302 137</b>	<b>7 185 592</b>

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed möjligheten att jämföra innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och snöröjning. På grund av ändringen är utfallet på dessa konton ca 376 000 kr lägre än om periodisering tillämpats.

## Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	242 500	241 001
Sociala avgifter	76 268	75 623
	<b>318 768</b>	<b>316 624</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

4

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	102 355 028	102 355 028
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 437 628</b>	<b>102 437 628</b>
Ingående avskrivningar	-9 294 192	-8 124 653
Årets avskrivningar	-1 171 629	-1 169 539
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 465 821</b>	<b>-9 294 192</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	52 413 447	52 413 447
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 413 447</b>	<b>52 413 447</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 385 254</b>	<b>145 556 883</b>
Taxeringsvärden byggnader	92 046 000	92 046 000
Taxeringsvärden mark	38 048 000	38 048 000
	<b>130 094 000</b>	<b>130 094 000</b>
Bokfört värde byggnader	91 971 807	93 143 436
Bokfört värde mark	52 413 447	52 413 447
	<b>144 385 254</b>	<b>145 556 883</b>

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: Bostäder 130 000 000 kr och lokaler 94 000 kr.

### Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
	<b>85 000 000</b>	<b>85 000 000</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	176 066
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 066</b>	<b>176 066</b>
Ingående avskrivningar	-176 066	-176 066
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-176 066</b>	<b>-176 066</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

4

**Not 8 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Nordea företagskonto	1 447 269	1 402 738
SBAB-konto BRF	15 150 297	11 086 514
	<b>16 597 566</b>	<b>12 489 252</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	0,50	2023-09-01	11 922 000
Stadshypotek AB	0,70	2025-09-30	10 250 000
Stadshypotek AB	0,53	2025-03-01	24 811 169
Stadshypotek AB	0,65	2026-03-01	22 975 000
			<b>69 958 169</b>

Kortfristig del av långfristig skuld

0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 69 958 169 kr.

u

**Not 10 Övriga skulder**

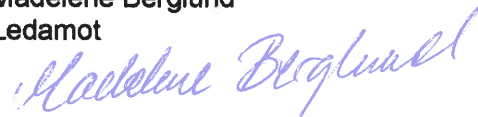
	2021-12-31	2020-12-31
Personalskatt	4 758	4 727
Sociala avgifter	4 984	4 953
Oidentifierad inbetalning	2 491	0
	<b>12 233</b>	<b>9 680</b>

Skogås 2022-05-24



Emelie Fernström  
Ordförande

Madelene Berglund  
Ledamot



Mikael Björnelund  
Ledamot

Amir Spahovic  
Ledamot



Anders Söderlund  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 25/5-2022.



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Grannporten  
Org.nr. 769615-5857

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grannporten för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 "Revisorers 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorers 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

*u*

- 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

14



## **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 Grannporten för år 2021 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.

*m*





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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 25/5 - 2022.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR