

Årsredovisning för

Brf Granen i Vallentuna

716000-0316

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Brf Granen i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2019. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt tillse att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet *Förändring likvida medel*.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer längre fram i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året med reservation för kommande åtgärder.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-25 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av 7 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1966. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 971 m², varav 8 417 m² utgör lägenhetsyta och 554 m² utgör lokalyta.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

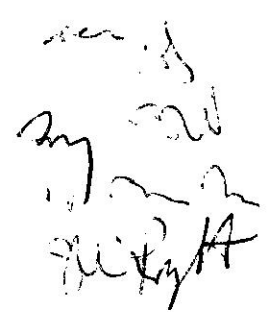
Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vallentuna-Mörby 1:43	1965	Vallentuna
Vallentuna-Mörby 1:100	1967	Vallentuna

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok 12 st
2 rok 18 st
3 rok 51 st
4 rok 15 st
5 rok 9 st



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
13 Kontor	97 kvm	3 mån
73 Hobby/tåg	32 kvm	3 mån
82 Hobby/vävning	75 kvm	3 mån
101 Hobby/mopedverkstad	20 kvm	3 mån
102 Hobby/mopedverkstad, undervåning	77 kvm	12 mån

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 april 2019 och efter extrastämma den 29 maj 2019 haft följande sammansättning:

Dan Wetterström	Ledamot, Ordförande
Leif Nordin	Ledamot, Kassör
Helle Jensen	Ledamot, Sekreterare
Birgitta Krantz	Ledamot, Vice ordförande
Markku Motin	Ledamot
Rita Zwierz Hedlund	Ledamot
Sandra Motin	Ledamot
Agneta Wiberg	Suppleant

Revisorer

Mattias Segeros Ordinarie, Segerros Revisionsbyrå AB

Valberedning

Rolf Pousard Sammankallande
Peter Edström
Lennart Jateus
Hans Engström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma 2020 löper mandatperioden ut för följande personer: Sandra Motin, Leif Nordin, Agneta Wiberg och Rita Zwierz Hedlund.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 14 (14) protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma och en extrastämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Protector.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 136 (137) medlemmar.

Under året har 5 (9) överlåtelser skett.

Under året har 3 (1) andrahandsuthyrningar godkänts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2064. Denna uppdaterades 2019-10-15.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

The bottom right corner of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink, which appear to be signatures of the board members or the preparatory committee.

Föreningens verksamhet under året

Miljöbodar försågs med utomhusbelysning
 Avveckling lekplats
 Nya förrådsfronter
 Utredning och projektering av radonåtgärder
 Flaggstänger (2 st)

Planerad verksamhet för kommande år

Åtgärdsprojektering och åtgärdsutförande av radonvärden 2020
 Ventilationsinjustering samt OVK 2020
 Elbesiktning av lägenheter, lokaler och utemiljö 2020
 Spolning avloppsstammar 2020
 Balkongdörrar 2021-2022
 Upprustning av asfaltsytor 2021
 Fasadrenovering 2022
 Yttertak 2030-2034

Kommentar

Pågår
 Garantivillkor relining

För ytterligare info, se Underhållsplan 2019-10-15

Avtal

Teknisk förvaltning
 Lägenhetsförteckning
 Ekonomisk förvaltning
 Fastighetsskötsel
 Fastighetsskötsel
 Fastighetsjour
 Fastighetsstädning
 Tvättstugor
 Rengöring av sopkärl
 Fiberleverantör (TV, internet)

Leverantör

Föreningen
 Norrorts Boservice AB
 Norrorts Boservice AB
 Mats Lindberg Fastighetsförvaltning t o m 190430
 ME Allservice och Entreprenad AB fr o m 190501
 Securitas
 Alltuna kontors & fastighetsstädning
 Entema Entreprenader & Service AB
 Specialrengöringar Sverige AB
 Telia

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseresultat	-829 212	-1 665 875
Avskrivningar	783 202	783 202
Ränteintäkter/kostnader	-135 305	-171 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-181 315	-1 053 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	30 064	-104 332
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-291 124	546 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-261 060	441 735
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-327 996	-225 654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-327 996	-225 654
Årets kassaflöde	-770 371	-837 622
Likvida medel vid årets början	3 098 438	3 936 051
Likvida medel vid årets slut	2 328 067	3 098 429

[Handwritten signatures and initials]

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	590	470	470
Lån per kvm bostadsyta (kr)	1 075	1 114	1 140	1 159
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	19	34	26
Nettoomsättning (tkr)	5 387	5 402	5 357	5 337
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-965	-1 837	856	-297
Soliditet (%)	37	39	46	43
Elkostnad/m ² totalyta	21	25	12	27
Värmekostnad/m ² totalyta	133	158	130	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	45	42	44

Förändring Eget Kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	1 199 363	2 795 286	4 683 253	-1 836 896
Disposition av föregående års resultat		857 000	-2 693 895	1 836 896
Årets resultat				-964 517
Belopp vid årets utgång	1 199 363	3 652 286	1 989 358	-964 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	1 989 358
årets resultat	-964 517
	1 024 841

Styrelsen föreslår att
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes
i ny räkning överföres

857 000
167 841
1 024 841

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signature and date:
2019-12-10
Sve P. Ryd

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	5 382 975	5 390 486
Övriga intäkter		4 130	11 869
Summa intäkter		5 387 105	5 402 355
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 927 705	-5 800 873
Övriga externa kostnader	4	-179 422	-215 076
Personalkostnader	5	-325 988	-269 079
Avskrivningar	6,7	-783 202	-783 202
Summa rörelsens kostnader		-6 216 317	-7 068 230
RÖRELSERESULTAT		-829 212	-1 665 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	255
Räntekostnader		-135 305	-171 276
Summa finansiella poster		-135 305	-171 021
ÅRETS RESULTAT		-964 517	-1 836 896

Handwritten signature and initials, possibly including "S. K. A." and other illegible marks.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	13 335 468	14 081 334
Maskiner och inventarier	7	25 015	62 351
Summa materiella anläggningstillgångar		13 360 483	14 143 685
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 365 483	14 148 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		20 780	32 480
Övriga fordringar		12 732	51 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	84 464	63 699
Summa kortfristiga fordringar		117 976	148 041
Kassa och bank		2 328 068	3 098 438
Summa omsättningstillgångar		2 446 044	3 246 479
SUMMA TILLGÅNGAR		15 811 527	17 395 164

Handwritten signatures and initials, including "H. Berg" and "S. K. K."

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 199 363	1 199 363
Föreningens fond för yttre underhåll		3 652 286	2 795 286
Summa bundet eget kapital		4 851 649	3 994 649
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 989 357	4 683 253
Årets resultat		-964 517	-1 836 896
Summa fritt eget kapital		1 024 840	2 846 357
Summa eget kapital		5 876 489	6 841 006
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	8 716 546	9 113 854
Summa långfristiga skulder		8 716 546	9 113 854
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	327 996	258 684
Leverantörsskulder		256 004	530 528
Övriga skulder		12 732	11 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	621 760	639 630
Summa kortfristiga skulder		1 218 492	1 440 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 811 527	17 395 164

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	50 år	50 år
Garage/parkering	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Relining	20 år	20 år
Kodlås	15 år	15 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Markanläggning	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1 Utfört underhåll

	År	Kommentar
Miljöbodar försågs med utomhusbelysning	2019	
Avveckling lekplats	2019	
Nya förrådsfronter	2019	
Utredning och projektering av radonåtgärder	2019	
Flaggstänger (2 st)	2019	
Lagning av skador/stenslipning i trapphusen	2018	
Utbyte av stensvep och stuprör	2018	Stuprör Teknikvägen
Passersystem inkl. tvättstugebokning	2018	Axema
Ståldörrar källare	2018	
Energideklaration	2018	
Utbyte brandvarnare	2018	Samtliga lägenheter
Ventilationsrengöring imkanaler	2018	
Lövavskiljare stuprör utbytta till självrensande	2017	
Målning källargolv	2017	
Fasadrenovering Fornminnesvägen	2016	Södergavlar 24-26, 30-32 och garage
Byte av 3 st torkskåp i tvättstugor	2015	
Renovering (relining) av avloppsstammar	2015-2016	
Bytt ut sarg till sandlådor, lekplats	2014	
Fasadrenovering Fornminnesvägen	2014	Norr-gavlar 24-26, 30-32 samt sydgavel 28
Komplettering av plantering samt kantsten	2014	Gavel Teknikvägen 17
Kompl. plantering av häckar	2014	Fornminnesvägen och teknikvägen
Renovering grusgångar	2014	Teknikvägen
Delrenovering hängrännor	2013	Fornminnesvägen
Fortsatt återställning "Gröna rummet"	2013-2014	Fornminnesvägen
Dränering etapp3	2013	
Plåtskoning panncentral	2013-2014	SV-hörnet mot Fornminnesvägen 34
Tilläggs skyltning parkeringarna	2013	



lordningsställande av förråd	2013	Fornminnesvägen 28
Fågelskyddsplåtsmontering	2013	Fornminnesvägen 28 och 34
"Gröna rummet"	2012-2013	Främst husen vid Teknikvägen
Yttre målning trä	2012-2013	Balkongräcken m m
Dränering etapp 2	2012	
Dränering etapp 1	2011	
Säkerhetsdörrar, brevlådor	2010	Samtliga lägenheter
Fiberkabel för TV, bredband och IP-telefoni	2010	Samtliga lägenheter
Renovering av lokal 82	2010	Nuvarande hobby/vävning efter Röda korset
Byte av låssystem	2009	Gemensamma lås elektroniska, lägenheter mekanisk
Byte av garagefönster	2009	Aluminiumytterbåge ej öppningsbara
Ventilationsaggregat i alla källargångar	2009	
Renovering av kontor och förråd	2009-2010	Ny gemensam trivsellokal
Dränering, Teknikvägen 19 norr	2009	Dokumenterat dränering och ev. vattenskador
Avlopp stamrengöring	2009	Samtliga stammar samt stick från kök, toalett och ba
Vattenrenare Bauer (KV och värme)	2008	
Montering av spaltventiler	2008	Samtliga lägenheter och tvättstugor
Nybyggnad av carportar	2007	10 + 26 platser
Installation av elstolpar för motorvärmare	2007	Teknikvägen
Garageportar utbytta	2006	
Tvättstugor totalrenovering	2006	Utbyte av alla maskiner
Målning källargångar (golv, väggar, dörrar)	2005	
Utbyte av ventilationsfläktar (vindar)	2005	Köksfläkt och kryddskåp i alla lägenheter
Målning trapphus	2004	
Asfaltering, parkering och gångvägar	2003	
Fasadrenovering	2000	Teknikvägen
Byte värmekulvert	1999	
Fönsterbyten	1999	Fornminnesvägen
Fönsterbyten	1999	Teknikvägen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter inklusive värme	4 962 972	4 962 972
Hysesintäker lokaler	117 162	117 204
Hysesintäcker parkering	39 167	37 153
Hysesintäcker garage	80 400	80 667
Hysesintäcker förråd	60 527	62 328
Hysesintäcker carport	86 526	84 462
Elintäcker	2 100	2 100
Avgift andrahandsuthyrning	34 104	43 583
Övriga intäkter	17	17
	5 382 975	5 390 486

Not 3 Driftkostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	210 100	155 275
Snöröjning/sandning	57 188	49 725
Städning	158 788	115 500
Sotning/OVK	-15 750	98 438
Förbrukningsmaterial fastighet	2 313	10 007
	412 639	428 945

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

	2019-12-31	2018-12-31
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	192 153	225 509
Värme	1 193 025	1 420 879
Vatten och avlopp	469 519	401 862
Sophämtning/renhållning	210 734	187 761
	2 065 431	2 236 011
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	85 284	60 569
Kabel Tv	197 619	195 900
Bredband	5 729	5 432
Fastighetsskatt	164 295	152 595
Övriga kostnader fastighet	5 216	2 682
	458 143	417 178
Reparationer		
Fastighetsförbättringar	148 128	666 646
Tvättstuga	46 504	19 524
Sophantering/återvinning	30 149	25 744
Källare	93 828	27 539
Entré/trapphus	29 444	85 532
Lås	34 450	1 497 743
VVS	56 890	5 504
Värmeanläggning/undercentral	48 939	
Ventilation	46 833	7 189
Elinstallationer	6 207	7 248
Tak	12 695	245 413
Fasad	8 908	
Balkonger/altaner	32 044	26 049
Mark/gård/utemiljö	542 092	25 236
Garage/parkering	44 938	
Skador/klotter/skadegörelse	72 064	8 365
Radon	50 481	43 820
Övriga reparationer	105 736	17 687
	1 410 330	2 709 239
Periodiskt underhåll		
Byggnad		9 500
Gemensamma utrymmen	383 931	
Mark/gård/utemiljö/lekplats	197 231	
	581 162	9 500
Driftskostnader totalt	4 927 705	5 800 873

Not 4 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	25 000	31 250
Ekonomisk förvaltning	99 713	129 061
Övriga förvaltningskostnader	3 778	763
Konsultarvode	-	14 583
Juridiska åtgärder	-	4 280
Styrelsemöte/stämma/trivsel	12 343	10 098
Administrationskostnader	30 948	25 041
Medlemsavgifter	7 640	-
	179 422	215 076

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Personalkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvode	253 000	211 900
Arvode övriga	2 500	-
Sociala kostnader	70 488	57 106
Kostnadsersättningar	-	73
	325 988	269 079

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	31 336 008	31 336 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	31 336 008	31 336 008

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-18 804 673	-18 058 807
Årets avskrivningar	-745 866	-745 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 550 539	-18 804 673

Ackumulerade anskaffningsvärden mark

Ingående anskaffningsvärde	1 550 000	1 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 550 000	1 550 000

Bokfört värde byggnad och mark

	13 335 469	14 081 335
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde byggnader	74 280 000	62 722 000
Taxeringsvärde mark	39 691 000	27 499 000
	113 971 000	90 221 000

Not 7 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början	341 858	341 858
Utgående anskaffningsvärde	341 858	341 858

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-279 508	-242 172
Årets avskrivningar	-37 336	-37 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-316 844	-279 508

Bokfört värde vid årets slut

	25 014	62 350
--	---------------	---------------

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	27 500	30 284
Ekonomisk förvaltning	26 232	25 775
Bostadsrätterna	7 790	7 640
Övriga interimfordringar	22 942	-
	84 464	63 699

Handwritten notes and signatures:
2020-12-31
KTH

Not 9 Långfristiga skulder

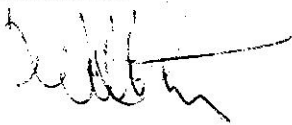
	Ränta	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	1,60 %	Rörligt	1 403 568	1 472 880
Handelsbanken	1,46 %	2023-06-01	2 625 092	2 713 964
Handelsbanken	1,46 %	2023-06-01	5 015 882	5 185 694
Avgår kortfristig del			-327 996	-258 684
			8 716 546	9 113 854
<i>Fastighetsinteckningar</i>			11 662 200	11 662 200

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	12 666	12 815
Förutbetald årsavgift	417 620	391 823
Värmekostnader	177 184	190 702
EI	13 899	20 274
Snöröjningskostnader	-	2 450
Övriga interimsskulder	391	21 566
	621 760	639 630

Vallentuna den 30/3 - 2020

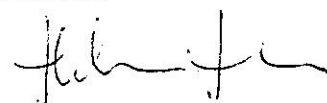
Dan Wetterström
Ordförande



Leif Nordin
Ledamot



Helle Jensen
Ledamot



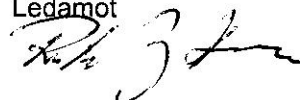
Birgitta Krantz
Ledamot



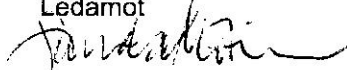
Markku Motin
Ledamot



Rita Zwierz Hedlund
Ledamot



Sandra Motin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 - 2020



Mattias Segerros
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Granen i Vallentuna
Org.nr 716000-0316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granen i Vallentuna 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 revisionsmed 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.

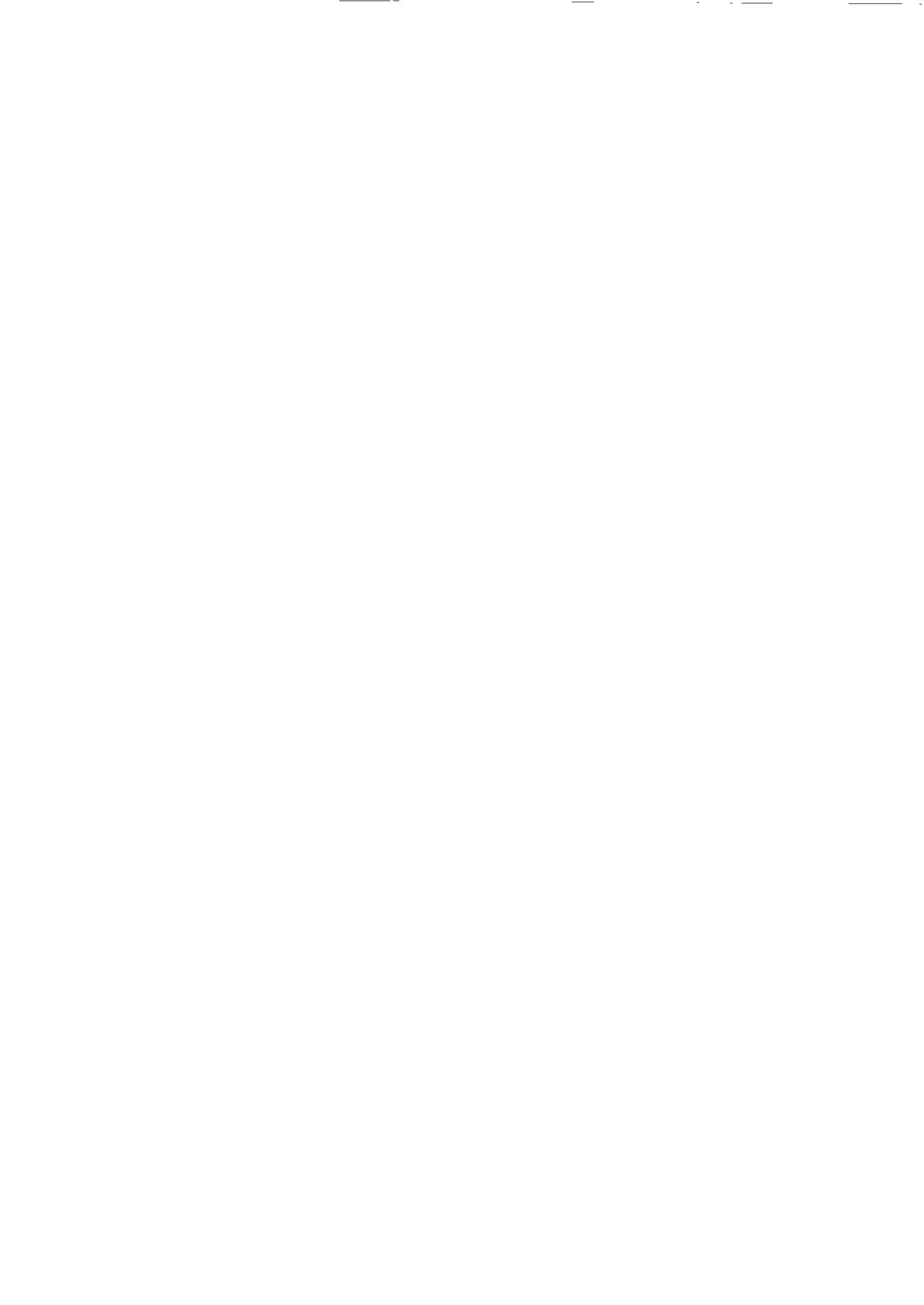
Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Granen i Vallentuna för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

S
R

Täby 2020-03-30



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

