



Styrelsen för Hsb Brf Grankullen I Borås

Org.nr: 764500-2895

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Grankullen i Borås

Org nr 764500-2895

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1939-1946 på fastigheten Grankullen 1, Grankullen 10 och Grankullen 12 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Alingsåsvägen 29, 31, 33 och 35, Värmlandsgatan 1 A-D, 9 och Parkgatan 3 A-B i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	14 st	1	rok	502,5 m ²
		26 st	2	rok	1 364,5 m ²
		26 st	3	rok	1 999,5 m ²
		66 st			3 866,5 m ²
Lokaler	Hysesrätt	16 st			923,0 m ²
Garage	Hysesrätt	2 st			
P-platser	Hysesrätt	7 st			
		25 st			923,0 m ²
Totalt		91 st			4 789,5 m ²

AK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Plantering. Montering av laddbox samt komplettering av ytterbelysning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det kommer inte göras något större underhåll de närmsta åren.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 747 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter genomgång av budgeten för 2021 beslöt styrelsen att inte förändra årsavgifterna för närvarande.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 194 524 kr. Under året har föreningen amorterat 368 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 52 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07. På stämman deltog 20 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar (fg. år 84) 7 st har avgått och 8 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

PK



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Per-Arne Sandin	ordförande, avgick i nov 20
Håkan Arvidsson	vice ordförande
Anna Bjuvemyr	sekreterare
Ninni Svahn	ledamot
Carina Vehniainen	ledamot
Siw Gustavsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Anna Bjuvemyr Håkan Arvidsson, Carina Vehniäinen och Ninni Svahn.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Arne Sandin, Carina Vehniainen, Håkan Arvidsson och Anna Bjuvemyr, två i förening.

Vicevärd har varit Anna Bjuvemyr.

Revisor har varit Inger Öjerhed, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Per-Arne Sandin med Håkan Arvidsson som suppleant.

Valberedning har varit Valdemar Wassmund.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 278	3 047	3 072	2 922	2 944
Res. efter finansiella poster, tkr	-175	-503	-65	321	366
Soliditet	7%	7%	9%	9%	22%
Balansomslutning, tkr	21 766	22 733	23 417	25 309	8 580
Eget kapital, tkr	1 424	1 599	2 166	2 168	1 847
Taxeringsvärde, tkr	50 405	50 405	38 564	38 564	38 564
- varav byggnad, tkr	31 798	31 798	26 234	26 234	26 234
Underhållsfond tkr	1 475	1 700	1 739	1 662	1 551
Årsavgiftsnivå inkl. förbrukn.avg för bostäder, kr/m ²	747	711	711	677	677
Långfristig bankskuld kr/m ²	4 008	4 084	4 161	4 238	1 141
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	38%	39%	52%	53%	14%
Räntekostnader kr/m ²	83	90	92	47	21

AK



HSB - där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 265	1 700 242	286 249	-503 358
Vinstdisp enl. stämmobeslut -19			-503 358	503 358
			-217 109	
Reservering till yttre underhåll -20		144 000	-144 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -20		-369 269	369 269	
Årets resultat				-175 050
Belopp vid årets slut	116 265	1 474 973	8 160	-175 050

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-217 109
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-144 000
Ianspråkt. av underhållsfond motsvarande årets kostnad	369 269
Årets resultat	-175 050
	-166 890

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ansamlad förlust	-166 890
	-166 890

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 474 973 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

PK



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 278 356	3 046 998
Summa rörelsens intäkter		3 278 356	3 046 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 078 872	-2 315 438
Periodiskt underhåll		-369 269	-133 311
Övriga externa kostnader	Not 3	-34 928	-36 170
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-81 128	-104 661
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-491 341	-529 992
Summa rörelsens kostnader		-3 055 539	-3 119 572
Rörelseresultat		222 818	-72 574
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 200	1 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 068	-432 019
Summa finansiella poster		-397 868	-430 784
Resultat efter finansiella poster		-175 050	-503 358
Årets resultat		-175 050	-503 358
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-175 050	-503 358
Reservering till fond för yttre underhåll		-144 000	-125 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		369 269	133 311
Resultat efter fondförändring		50 219	-495 047

AK



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Grankullen I Borås, 764500-2895

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	Not 6	20 718 072	21 209 413
Mark			<u>199 881</u>	<u>199 881</u>
			20 917 953	21 409 294

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500

Summa anläggningstillgångar 20 918 453 21 409 794

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	57 367
Avräkningskonto HSB Göta			700 087	1 031 238
Övriga fordringar		Not 8	60 557	50 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>85 599</u>	<u>183 109</u>
			846 244	1 322 570

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank			<u>901</u>	<u>901</u>
			901	901

Summa omsättningstillgångar 847 145 1 323 471

Summa tillgångar

21 765 598 22 733 265

AK



HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Grankullen I Borås, 764500-2895

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

116 265

116 265

Fond för yttre underhåll

1 474 973

1 700 242

1 591 238

1 816 507

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

8 160

286 249

Årets resultat

-175 050

-503 358

-166 890

-217 109

Summa eget kapital

1 424 348

1 599 398

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9

18 375 000

19 194 524

18 375 000

19 194 524

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Nor 9

819 524

368 000

Leverantörsskulder

302 234

504 356

Skatteskulder

22 196

10 968

Fond för inre underhåll

523 300

640 270

Övriga skulder

Not 10

28 413

31 852

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

270 583

383 897

1 966 250

1 939 343

Summa skulder

20 341 250

21 133 867

Summa eget kapital och skulder

21 765 598

22 733 265

AK

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

PK



Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 886 516	2 749 068
Årsavgifter, lokaler	100 107	133 476
Hyror	399 305	289 452
Elintäkter	300	300
Övriga intäkter	81 082	40 187
Bruttoomsättning	3 467 310	3 212 483
Avgiftsbortfall	-133 476	0
Hysesbortfall	-55 478	-50 885
Avsatt till inre fond	0	-114 600
	3 278 356	3 046 998
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	378 398	370 761
Reparationer	127 991	310 436
El	100 584	136 183
Uppvärmning	614 010	618 824
Vatten	306 232	334 926
Sophämtning	91 208	103 510
Kabel-TV, internet	79 542	77 637
Övriga avgifter	63 708	58 341
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	126 584	119 373
Förvaltningsarvoden	123 324	119 614
Övriga driftskostnader	67 291	65 833
	2 078 872	2 315 438
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 328	10 570
Medlemsavgifter	25 600	25 600
	34 928	36 170

AK



HSB - dör möjligheterna bor

Hsb Brf Grankullen I Borås, 764500-2895

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	31 493	40 500
Vicevärdsarvode	33 350	45 020
Revisorsarvode	3 000	6 000
Sociala kostnader	13 285	13 141
	<u>81 128</u>	<u>104 661</u>
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	491 341	529 992
	<u>491 341</u>	<u>529 992</u>

AK

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2059	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1940, 1945 o 1950	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 356 524	31 190 815
Årets investeringar	0	165 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>31 356 524</u>	<u>31 356 524</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 147 111	-9 617 119
Årets avskrivningar	-491 341	-529 992
Utgående avskrivningar	<u>-10 638 452</u>	<u>-10 147 111</u>
Utgående bokfört värde	20 718 072	21 209 413
Taxeringsvärde för Grankullen 1, 10 och 12		
Byggnad - bostäder	29 800 000	29 800 000
Byggnad - lokaler	1 998 000	1 998 000
	<u>31 798 000</u>	<u>31 798 000</u>
Mark - bostäder	17 378 000	17 378 000
Mark - lokaler	1 229 000	1 229 000
	<u>18 607 000</u>	<u>18 607 000</u>
Taxeringsvärde totalt	50 405 000	50 405 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	60 557	12 824
Övriga fordringar	0	38 032
	<u>60 557</u>	<u>50 856</u>

AK



Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 9 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek Borås	433 460	0,97%	2025-06-01	4 725 000	50 000
Stadshypotek Borås	399310	1,75%	2021-03-04	469 524	18 000
Swedbank Hypotek	2859150621	2,43%	2027-06-23	9 300 000	200 000
Swedbank Hypotek	2859774297	2,07%	2024-11-25	4 700 000	100 000
				19 194 524	368 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 375 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 354 524
Kortfristig del av långfristig skuld					819 524 368 000
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					20 500 000 20 500 000
Not 10 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				14 746	22 517
Arbetsgivaravgifter				10 599	8 227
Mervärdesskatt				1 960	-38 032
Övriga kortfristiga skulder				1 108	1 108
				28 413	-6 180
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				593	1 754
Övriga upplupna kostnader				12 900	132 210
Förutbetalda hyror och avgifter				257 090	249 933
				270 583	383 897

PK

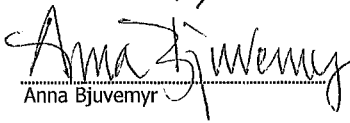


Noter

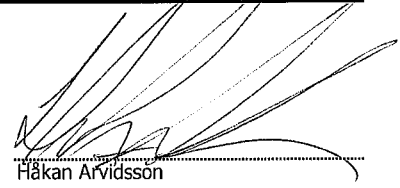
2020-12-31

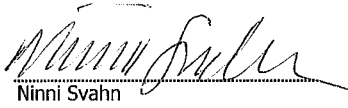
2019-12-31

Borås 15/4 2021


Anna Bjuvemyr

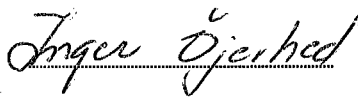

Carina Vehniäinen


Håkan Arvidsson


Ninni Svahn


Siw Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning


Inger Öjerhed

Inger Öjerhed
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Grankullen, org.nr. 764500-2895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grankullen för år 2020.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Grankullen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

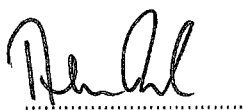
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela

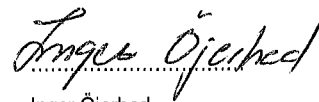
revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i 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.

Borås den 26/4 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inger Öjerhed

Av föreningen vald revisor