
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Granlohem
Org nr: 789200-1269



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Granlohem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Kommande verksamhetsår har föreningen treån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 530% till 267%.

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 695 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	Kommentar
1 rum och kök	8	
2 rum och kök	48	
3 rum och kök	8	

Dessutom tillkommer

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

Total bostadsarea 3 724 m²

Total lokalarea 122 m²



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 489 tkr och planerat underhåll för 4 191 tkr.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1996	
Lägenhetsdörrar, låssystem, postfack	2003-2004	
Målning trapphus	2004-2005	
Ombyggnad tvättstugor	2007	
Dränering	2009-2010, 2012, 2016	
Målning fönster	2010	
Fläktbyte torkrum	2016	
Byte låssystem	2017	
Byte styrsystem	2018	
Byte vvc-pump i undercentral	2019	
Fasadtvätt	2019	
Markytor - asfaltsjustering	2019	
Gemensamhetslokal/bastu	2020	
Nya mättavlor	2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Belysning, armaturer	153 750
Tätning takfönster	106 875
Delkostnad balkongprojekt	3 930 224

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Liljan Åhlén	Ordförande	2023
Niklas Ytterström	Vice ordförande	2022
Per-Erik Sundberg	Ledamot	2022
Eva Wikman	Ledamot	2023
Iréne Hedblom	Sekreterare	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Clara Eriksson	Suppleant	2022
Pierre Lundin	Suppleant	2022
Thomas Åslin	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 5 %.

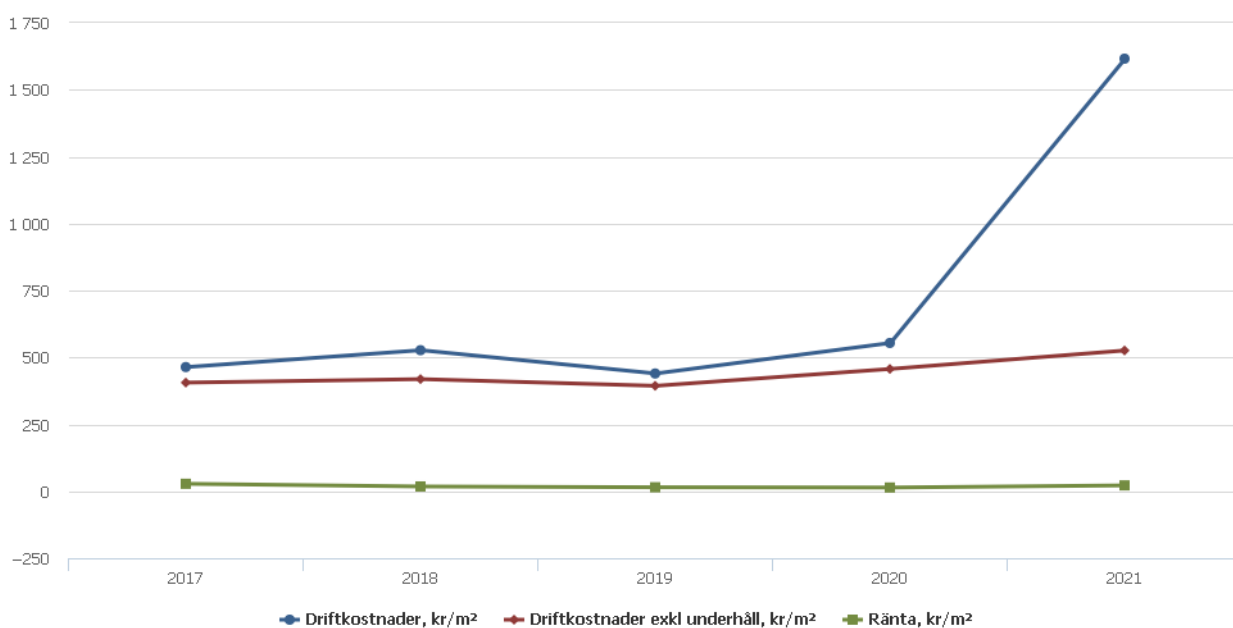
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 866	2 705	2 710	2 628	2 625
Resultat efter finansiella poster	-3 840	195	473	40	293
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	169	169	169	83	83
Balansomslutning	15 855	8 765	9 406	8 294	8 434
Soliditet %	1	45	40	40	38
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	267	531	288	547	489
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	725	691	691	671	671
Driftkostnader, kr/m ²	1 616	554	440	527	464
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	526	457	394	419	406
Ränta, kr/m ²	22	14	15	18	28
Underhållsfond, kr/m ²	0	921	894	725	699
Lån, kr/m ²	3 939	1 114	1 135	1 157	1 178



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 616	0	0	3 540 859	108 854	195 395
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					195 395	-195 395
Reservering underhållsfond				650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 190 859	4 190 859	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-3 839 909
Vid årets slut	108 616	0	0	0	3 845 108	-3 839 909

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	304 249
Årets resultat	-3 839 909
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 190 859
Summa	5 198

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 198**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 865 572	2 704 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	423 566	277 115
Summa rörelseintäkter		3 289 138	2 982 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 213 681	-2 129 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 794	-243 047
Personalkostnader	Not 6	-266 144	-238 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-145 134	-126 155
Summa rörelsekostnader		-6 883 754	-2 738 016
Rörelseresultat		-3 594 616	244 069
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 999	6 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 292	-55 230
Summa finansiella poster		-245 293	-48 675
Resultat efter finansiella poster		-3 839 909	195 395
Årets resultat		-3 839 909	195 395

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 252 430	5 397 565
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		8 211 460	135 431
Summa materiella anläggningstillgångar		13 463 890	5 532 996
Summa anläggningstillgångar		13 463 890	5 532 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 488	3 879
Övriga fordringar		8 641	5 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		445 912	222 844
Summa kortfristiga fordringar		481 041	232 597
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 910 458	2 999 716
Summa kassa och bank		1 910 458	2 999 716
Summa omsättningstillgångar		2 391 499	3 232 314
Summa tillgångar		15 855 390	8 765 310

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	108 616	108 616	
Fond för yttre underhåll	0	3 540 859	
Summa bundet eget kapital	108 616	3 649 475	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 845 108	108 854	
Årets resultat	-3 839 909	195 395	
Summa fritt eget kapital	5 198	304 249	
Summa eget kapital	113 814	3 953 724	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	13 545 314	2 536 863
Summa långfristiga skulder		13 545 314	2 536 863
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 603 045	1 748 108
Leverantörsskulder		25 793	75 102
Skatteskulder		4 360	13 767
Övriga skulder		56 949	47 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		506 114	390 299
Summa kortfristiga skulder		2 196 261	2 274 723
Summa eget kapital och skulder		15 855 390	8 765 310

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 aviseras 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
Gemensamhetslokal/bastu	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 700 672	2 572 020
Hyror, lokaler	35 400	35 400
Hyror, garage	57 600	48 000
Hyror, p-platser	100 800	75 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 200	-13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 100	-1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 600	-11 550
Summa nettoomsättning	2 865 572	2 704 970

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	145 920	177 475
Övriga ersättningar	12 719	12 502
Fakturerade kostnader	0	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	4 730	0
Övriga rörelseintäkter	8 901	28 815
Försäkringsersättningar	251 298	57 063
Summa övriga rörelseintäkter	423 566	277 115

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-4 190 859	-371 796
Reparationer	-489 446	-299 869
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 138	-57 138
Försäkringspremier	-70 592	-60 606
Kabel- och digital-TV	-207 827	-190 753
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-61 960
Obligatoriska besiktningar	-44 404	0
Snö- och halkbekämpning	-5 050	-2 343
Förbrukningsinventarier	-22 117	-506
Vatten	-205 744	-203 563
Fastighetsel	-90 497	-97 569
Uppvärmning	-545 795	-515 023
Sophantering och återvinning	-81 460	-66 387
Förvaltningsarvode drift	-202 750	-202 404
Summa driftskostnader	-6 213 681	-2 129 919



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-196 527	-172 925
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-14 125
Övriga förvaltningskostnader	-9 175	-11 925
Kreditupplysningar	-4 514	-12 893
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 138	-15 577
Kontorsmateriel	0	-789
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 360
Serviceavgifter	-7 058	-7 013
Bankkostnader	-2 925	-1 550
Övriga externa kostnader	-12 083	-3 891
Summa övriga externa kostnader	-258 794	-243 047

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-83 249	-71 562
Uttagsskatt	-490	-670
Styrelsearvoden	-27 500	-27 400
Sammanträdesarvoden	-24 600	-18 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-64 800	-64 800
Pensionskostnader	-3 811	-3 391
Sociala kostnader	-61 694	-52 922
Summa personalkostnader	-266 144	-238 895

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-93 055	-93 055
Avskrivningar tillkommande utgifter	-52 080	-33 100
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-145 134	-126 155

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 731	6 386
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	268	169
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 999	6 555

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 305 471	9 305 471
Mark	89 600	89 600
Tillkommande utgifter	976 298	976 298
Tillkommande utgifter	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 371 369	10 371 369

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 919 935	-4 826 880
Tillkommande utgifter	-53 870	-20 770
	-4 973 805	-4 847 650

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-93 055	-93 055
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-52 080	-33 100
	-145 135	-126 155

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 118 940** **-4 973 805****Restvärde enligt plan vid årets slut****5 252 430** **5 397 565****Varav**

Byggnader	4 292 482	4 385 537
Mark	89 600	89 600
Tillkommande utgifter	870 348	922 428

Taxeringsvärden

Bostäder	17 956 000	17 956 000
Lokaler	327 000	327 000

Totalt taxeringsvärde**18 283 000** **18 283 000***varav byggnader**14 275 000* *14 275 000**varav mark**4 008 000* *4 008 000*

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 140 791	2 135 060
Transaktionskonto	767 667	862 656
Summa kassa och bank	1 910 458	2 999 716

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	15 148 359	4 284 971
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 603 045	-1 748 108
Långfristig skuld vid årets slut	13 545 314	2 536 863

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-03-30	1 211 433,00	0,00	15 000,00	1 196 433,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2022-10-30	64 168,00	0,00	9 164,00	55 004,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2022-10-30	103 824,00	0,00	14 832,00	88 992,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2023-03-30	1 211 434,00	0,00	15 000,00	1 196 434,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2024-07-30	0,00	5 270 000,00	27 500,00	5 242 500,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-03-01	447 570,00	0,00	13 880,00	433 690,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-09-01	615 305,00	0,00	6 780,00	608 525,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-09-01	631 237,00	0,00	6 956,00	624 281,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2026-09-30	0,00	5 730 000,00	27 500,00	5 702 500,00
Summa			4 284 971,00	11 000 000,00	136 612,00	15 148 359,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 301 612 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga men föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen.

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	15 245 000	6 980 000

Not Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse, Fastigo	1 730	1 730
-----------------------------	-------	-------

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Liljan Åhlén

Niklas Ytterström

Per-Erik Sundberg

Eva Wikman

Irène Hedblom

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557464134890

Dokument

209195_Årsredovisning_2022

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2022-03-02 07:27:18 CET (+0100) av Margareta Landfors (ML)

Färdigställt 2022-03-04 14:55:47 CET (+0100)

Initierare

Margareta Landfors (ML)

Riksbyggen

margareta.landfors@riksbyggen.se

Signerande parter

<p>Liljan Åhlén (LÅ) Identifierad med svenskt BankID som "LILJAN ÅHLÉN" liljan.ahlen@gmail.com Signerade 2022-03-02 08:19:02 CET (+0100)</p>	<p>Niklas Ytterström (NY) Identifierad med svenskt BankID som "Niklas Lars Stefan Ytterström" niklas@niklasytterstrom.se Signerade 2022-03-04 10:38:20 CET (+0100)</p>
<p>Per-Erik Sundberg (PS) Identifierad med svenskt BankID som "PER-ERIK SUNDBERG" peck.sundberg@gmail.com Signerade 2022-03-04 11:22:48 CET (+0100)</p>	<p>Eva Wikman (EW) Identifierad med svenskt BankID som "EVA WIKMAN" eva.wikman@gmail.com Signerade 2022-03-02 07:48:26 CET (+0100)</p>
<p>Irène Hedblom (IH) Identifierad med svenskt BankID som "SIV IRÉNE HEDBLOM" irene.hedblom@mittmedia.se Signerade 2022-03-02 15:23:43 CET (+0100)</p>	<p>Niklas Antonsson (NA) Identifierad med svenskt BankID som "NIKLAS ANTONSSON" KPMG AB niklas.antonsson@kpmg.se Signerade 2022-03-04 14:55:47 CET (+0100)</p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Granlohem för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Granlohem's finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BRF Granlohem 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsssed 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BRF Granlohem 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 4 mars 2022

KPMG AB

DocuSigned by:

Niklas Antonsson

746771022E4D4FE...

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF Granlohem

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Granlohem i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se