

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANLOHEM

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANLOHEM
789200-1269

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Granlohem, med säte i Sundsvall, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1954-04-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-07-29 hos Bolagsverket

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-10:

Eva Wikman	Ordförande
Thomas Åslin	Vice ordförande
Irene Hedblom	Sekreterare
Pierre Lundin	Ledamot
Per-Erik Sundberg	Ledamot
Roger Lindberg	Suppleant
Erik Engström	Suppleant
Erika Wallin	Suppleant

Under året har 9 st sammanträden protokollförts, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

KPMG AB	Ordinarie extern
---------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 9:35	1955	Sundsvall
Granlo 13:2	1955	Sundsvall
Granlo 13:3	1955	Sundsvall

Fastigheterna består av 8 byggnader med 64 lägenheter. Fastighetens värdeår är 1955.

Fastigheten är belägen på Vikingavägen 29, 31, 33, 35, 42, 44, 46 och 48 i Sundsvall.

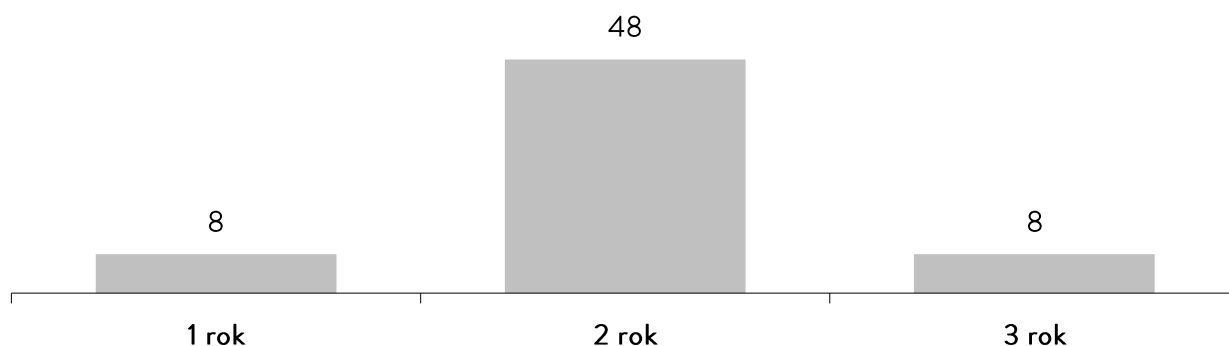
Bostadsarean är enligt taxeringsbeskedet 3 724 kvm, varav allt är bostadsrättsyta. Lokalytan är enligt taxeringsbeskedet 352 kvm. Byggnadernas totalyta 4 076 kvm.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad via Folksam under 2023, från 2024-01-01 via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s k bostadsrättstillägg, samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 64 bostadsrätter, 5 lokaler, 16 garage och 43 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen uppvisar i år en vinst med 248 tkr jämfört med 2023 års resultat 386 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 402 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 650 tkr. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 20 905 000 kr.

Årsavgiften höjs med 2% från 2025-04-01.

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2061.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skorstenar	2024	Underhåll
Byte av kulvert	2023	Underhåll
Balkongprojekt	2021/2022	Underhåll/Investering*
Tätning takfönster	2021	Underhåll
Belysning, armaturer	2021	Underhåll
Nya måttavlor	2020	Underhåll
Gemensamhetslokal/bastu	2020	Underhåll/Investering*
Markytor - asfaltsjustering	2019	Underhåll
Fasadtvätt	2019	Underhåll
Byte vvc-pump i undercentral	2019	Underhåll
Byte styrsystem	2018	Underhåll
Byte låssystem	2017	Underhåll
Fläktbyte torkrum	2016	Underhåll
Dränering	2016	Underhåll
Dränering	2012	Underhåll
Målning fönster	2010	Underhåll
Dränering	2009-2010	Underhåll
Ombyggnad tvättstugor	2007	Underhåll
Målning trapphus	2004-2005	Underhåll
Lägenhetsdörrar, låssystem, postfack	2003-2004	Underhåll
Stambyte	1996	Underhåll

*Föremål för framtida avskrivning.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	Sjöléns Fastighetsskötsel
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Arkaden

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 64 st. Av dessa har 9 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st, under året har 9 st utträden och 13 inträden skett.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 78 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	804	766	736	725	691
Årsavgifts andel i % av total intäkt	81,0	82,1	79,1	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 805	3 880	3 613	-	-
Lån/kvm totalyta	3 477	3 545	3 829	3 939	1 114
Räntekänslighet (%)	4,7	5,1	5,4	-	-
Genomsnittsränta (%)	1,9	1,2	1,1	-	-
Sparande/kvm totalyta	268	237	233	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	249	234	207	-	-
Nettoomsättning (tkr)	3 698	2987	2896	2866	2705
Resultat efter finansiella poster (tkr)	260	386	506	-3 840	195
Soliditet (%)	8	6	4	1	45
Kassalikviditet (%)	106	40	83	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	273	224	214	267	531

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 616	133 774	243 863	386 314	872 567
Disposition av föregående års resultat:			386 314	-386 314	0
Avsättning fond		265 000	-265 000		0
Uttag fond		-210 171	210 171		0
Årets resultat				248 461	248 461
Belopp vid årets utgång	108 616	188 603	575 348	248 461	1 121 028

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	709 122
årets vinst	248 461
	957 583
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	265 000
i ny räkning överföres	692 583
	957 583

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 697 678	3 470 543
Summa rörelseintäkter		3 697 678	3 470 543
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 278 618	-2 053 717
Övriga externa kostnader		-237 783	-224 571
Personalkostnader	4	-296 698	-289 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 994	-377 057
Summa rörelsekostnader		-3 215 093	-2 944 990
Rörelseresultat		482 585	525 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 742	24 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 866	-163 578
Summa finansiella poster		-234 124	-139 239
Resultat efter finansiella poster		248 461	386 314
Resultat före skatt		248 461	386 314
Årets resultat		248 461	386 314

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 453 065	13 836 652
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 877	18 407
Summa materiella anläggningstillgångar		13 464 942	13 855 059
Summa anläggningstillgångar		13 464 942	13 855 059
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		90 090	79 192
Övriga fordringar		11 911	94 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 683	147 138
Summa kortfristiga fordringar		265 684	321 184
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 412 555	2 086 148
Summa kassa och bank		2 412 555	2 086 148
Summa omsättningstillgångar		2 678 239	2 407 332
SUMMA TILLGÅNGAR		16 143 181	16 262 391

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 616	108 616
Fond för yttre underhåll		188 603	133 774
Summa bundet eget kapital		297 219	242 390
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		709 122	377 637
Årets resultat		260 338	386 314
Summa fritt eget kapital		969 460	763 951
Summa eget kapital		1 266 679	1 006 341
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	12 337 867	9 259 015
Summa långfristiga skulder		12 337 867	9 259 015
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	1 833 648	5 190 116
Leverantörsskulder		264 084	368 567
Skatteskulder		753	7 416
Övriga skulder		7 054	56 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433 096	373 953
Summa kortfristiga skulder		2 538 635	5 997 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 143 181	16 262 391

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	482 586	525 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	401 994	377 057
Erhållen ränta	36 111	24 339
Erlagd ränta	-252 896	-159 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	667 795	767 730
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-10 898	-11 767
Förändring av kortfristiga fordringar	70 029	-64 309
Förändring av leverantörsskulder	-104 483	292 765
Förändring av kortfristiga skulder	-18 420	55 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	604 023	1 039 638
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-277 616	-277 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-277 616	-277 616
Årets kassaflöde	326 407	762 022
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 086 148	1 324 126
Likvida medel vid årets slut	2 412 555	2 086 148

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10-120 år. Komponentindelningen har genomförts med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Balkonger, väggar och tak	50 år
Balkongglas	25 år
Gemensamhetslokal/bastu	20 år
Stolpbelysning	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder där löpande amorteringar beräknats och utan hänsyn tagits till låneomförhandlingar.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

"Not ändrad"	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 993 350	2 850 810
Hyror lokaler och förråd	52 238	22 200
Hyror garage och parkeringsplatser	139 200	114 180
Debiterad TV, bredband, telefoni	145 920	91 260
Balkongtillägg	326 784	299 552
Övriga debiterade avgifter	40 188	38 782
	3 697 680	3 416 784

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	250 188	311 431
Löpande underhåll	116 805	111 426
Planerat underhåll	443 750	210 171
Elavgifter	166 873	129 986
Fjärrvärme	570 931	586 929
Vatten och avlopp	277 869	235 967
Soppantering	89 269	90 294
Snöröjning/Sandning	0	5 688
TV/Bredband/Telefoni (GAN avtal)	198 880	217 993
Förbrukningsmaterial	9 401	9 887
Fastighetsförsäkring	89 957	79 328
Fastighetsavgift	64 696	64 696
	2 278 618	2 053 717

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft två anställda, en kvinna och en man, under räkenskapsåret.

Följande ersättningar har utgått	2024	2023
Löner och andra ersättningar	215 614	220 402
Sociala kostnader och pensionskostnader	81 084	69 244
	296 698	289 646

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 597 534	19 597 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 597 534	19 597 534
Ingående avskrivningar	-5 760 882	-5 390 355
Årets avskrivningar	-383 587	-370 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 144 469	-5 760 882
Utgående redovisat värde	13 453 065	13 836 652
Taxeringsvärden byggnader	20 622 000	20 622 000
Taxeringsvärden mark	283 000	283 000
	20 905 000	20 905 000
Bokfört värde byggnader	13 363 465	13 747 051
Bokfört värde mark	89 600	89 600
	13 453 065	13 836 651

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 295	65 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 295	65 295
Ingående avskrivningar	-46 888	-40 358
Årets avskrivningar	-6 530	-6 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 418	-46 888
Utgående redovisat värde	11 877	18 407

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,81	2028-03-30	1 151 434	1 166 434
Stadshypotek AB	2,96	2028-07-30	4 912 500	5 022 500
Stadshypotek AB	1,10	2025-03-01	392 050	405 930
Stadshypotek AB	0,84	2025-09-01	588 185	594 965
Stadshypotek AB	0,84	2025-09-01	603 413	610 369
Stadshypotek AB	1,12	2026-09-30	5 372 500	5 482 500
Stadshypotek AB	2,58	2027-03-30	1 151 433	1 166 434
			14 171 515	14 449 132
Kortfristig del av långfristig skuld			1 833 648	5 190 116
-varav amortering			277 616	277 616

Beräknad del som förfaller efter fem år efter balansdagen är 13 106 051 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 245 000	15 245 000
	15 245 000	15 245 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförbindelse, Fastigo	1 388	1 200
	1 388	1 200

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång fram till och med denna årsredovisnings undertecknande.

Sundsvall den 24 / 3 2025



Eva Wikman
Ordförande



Thomas Åslin
Vice ordförande

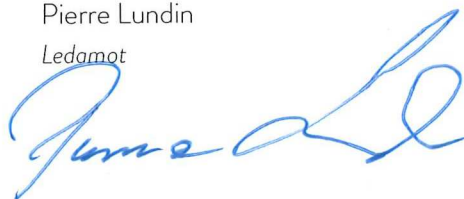


Irene Hedblom
Sekreterare

Pierre Lundin
Ledamot



Per-Erik Sundberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2025

KPMG AB



Albin Tällberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Granlohem för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Granlohem för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpa 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 försumelse 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 23 maj 2025

KPMG AB



Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

[illegible]

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se