

---

# Årsredovisning

BRF Grankullen  
Org nr: 778000-0985

2018-01-01 – 2018-12-31





## Brf Grankullen

### Tid

Torsdagen den 23 maj 2019 kl. 18.00

### Plats

Innergården

### Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	9
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grankullen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre reparation- och undrethållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökad med 1 830 tkr jämfört med föregående år, Räntekostnaderna har ökad med 11 tkr jämfört med föregående år.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 1500 tkr p.g.a. ökade underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 155 % till 261 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 099 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -963 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Granen 3 och Sälgen 3 i Västerås kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 72 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958 och har efter rotreoveringen 1990-1991 åsatts värdeår 1990. Fastigheternas adress är Gunnilbogatan 8, 10, 12 A-B samt 14 A-E.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
18	48	6	72

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	72

Total tomtarea	10 225 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	5 174 m <sup>2</sup>
Lokalarea	45 m <sup>2</sup> <i>hw</i>

Årets taxeringsvärde	43 812 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	43 812 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och lokalvård	Västerås Service & Anläggning
Hissar	Uppsala Hiss AB
Kabel-TV, bredband och telefoni	ComHem AB
Bredband och telefoni	Bredbandsbolaget

## 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 181 934 och planerat underhåll för 2 333 769. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 227 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 237 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 43 018 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 434 tkr ( 277 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 556 tkr ( 300 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden med ca 122 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Installationer, hissar	2 333 769 kr <i>hw</i>
------------------------	------------------------

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
David Sydvar	Ordförande	2019
Patrik Weidmo	Sekreterare	2019
Tigest Kassa Magnusson	Vice ordförande	2020
Curt Larzon	Ledamot	2019
Jannica Grosshed	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgit Petterson	Suppleant	2019
Annette Stenlund	Suppleant	2019
Jörgen Olsson	Suppleant	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna-Lena Henriksson	Förtroendevald revisor	2019
Anna Nyström	Revisorsuppleant	2019
Bo Revision AB		

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Olsson	2019
Alf Nygård	2019
Annett Stenlund	2019

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har fyra stycken hissar bytts ut, återstår nu tre stycken arbetet sker under 2019.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

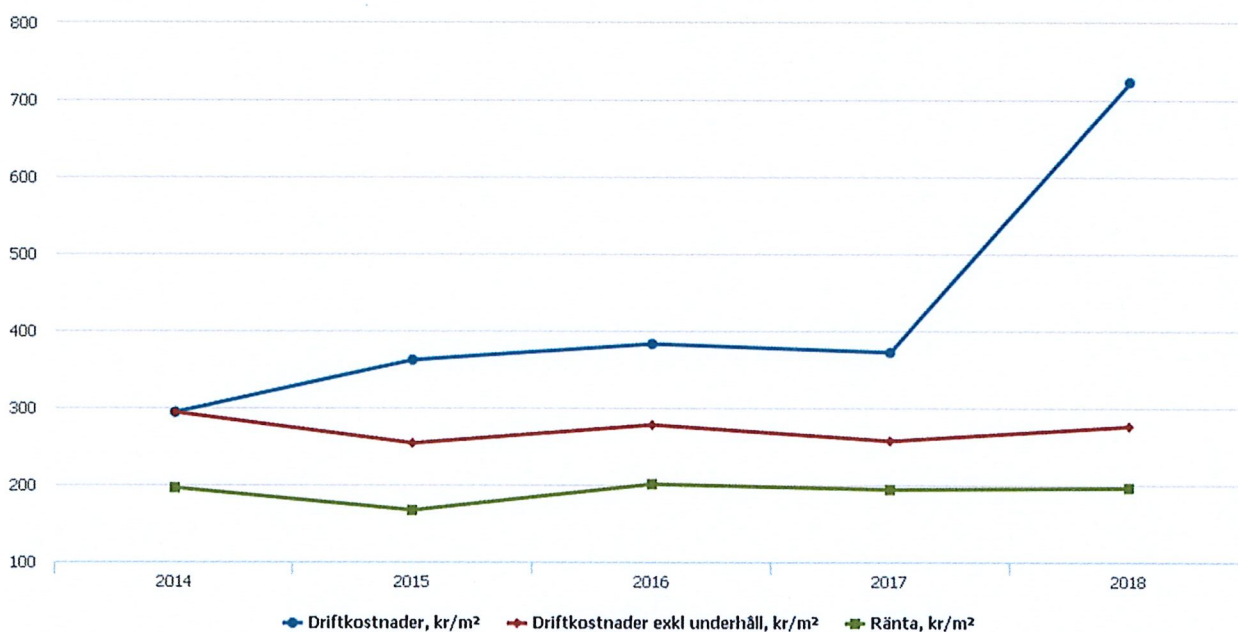
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % från 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 784 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) *mw*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 224	4 141	4 051	3 643	3 958
Resultat efter finansiella poster	-2 062	-317	-366	-576	-30
Årets resultat	-2 062	-317	-366	-576	-30
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	301	96	96	96	96
Balansomslutning	44 689	44 324	44 711	45 911	33 791
Soliditet %	6	11	11	12	18
Likviditet %	261	155	176	169	250
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	784	769	754	739	739
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	723	372	383	362	294
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	276	257	278	254	294
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	196	194	201	167	196
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	295	444	464	473	485
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 934	7 337	7 475	7 613	5 247



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. [mw](#)

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 484	2 315 066	2 525 390	-316 953
Disposition enl. årsstämmobeslut			-316 953	316 953
Reservering underhållsfond		1 556 000	-1 556 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 333 769	2 333 769	
Årets resultat				-2 062 382
<b>Vid årets slut</b>	<b>136 484</b>	<b>1 537 297</b>	<b>2 986 206</b>	<b>-2 062 382</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 208 437
Årets resultat	-2 062 382
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 556 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 333 769
<b>Summa</b>	<b>923 823</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **923 823**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 224 273	4 141 055
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 123	19 282
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 241 396</b>	<b>4 160 337</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 774 345	-1 943 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 163	-176 121
Personalkostnader	Not 6	-207 173	-243 830
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 099 459	-1 102 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 281 140</b>	<b>-3 466 119</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 039 743</b>	<b>694 218</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	96	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 022 735	-1 011 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 022 639</b>	<b>-1 011 171</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 062 382</b>	<b>-316 953</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 062 382</b>	<b>-316 953</b> <i>mw</i>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	39 944 739	41 016 612
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	27 587	55 172
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 972 326</b>	<b>41 071 784</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 972 326</b>	<b>41 071 784</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	345	
Övriga fordringar	Not 13	55 572	49 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	142 191	130 248
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>198 108</b>	<b>179 946</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 518 613	3 077 083
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 518 613</b>	<b>3 077 083</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 716 721</b>	<b>3 257 029</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 689 047</b>	<b>44 328 813</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		136 484	136 484
Fond för yttre underhåll		1 537 297	2 315 066
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 673 781</b>	<b>2 451 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 986 206	2 525 390
Årets resultat		-2 062 382	-316 953
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>923 823</b>	<b>2 208 437</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 597 605</b>	<b>4 659 987</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 285 450	37 571 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 285 450</b>	<b>37 571 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 120 200	720 200
Leverantörsskulder	Not 17	177 085	615 635
Övriga skulder	Not 18	15 594	22 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	493 113	738 962
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 805 992</b>	<b>2 097 727</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 689 047</b>	<b>44 328 813</b>

# 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	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Standardförbättringar	Linjär	
<i>Standardförbättringar som avser rotreovering under åren 1990 – 1991, skrevs tidigare av med 1,5% på anskaffningskostnaden om 43 053 570 kr fram till 2008-12-31, Från och med 2009 skrivs reoveringen av enligt en 35-årig linjär plan baserad på bokfört värde 2008-12-31 (37 518 858 kr).</i>		
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 056 456	3 976 714
Årsavgifter, lokaler	54 876	53 795
Hyror, p-platser	123 216	123 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 875	-13 815
Elavgifter	600	600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 224 273</b>	<b>4 141 055</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	14 529	9 184
Fakturerade kostnader	720	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-12
Övriga rörelseintäkter	1 875	9 390
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>17 123</b>	<b>19 282</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 333 769	-604 249
Reparationer	-181 934	-108 849
Självrisk	-8 900	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 384	-96 800
Försäkringspremier	-67 814	-43 742
Kabel- och digital-TV	-84 451	-83 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 625	-3 625
Serviceavtal	0	-21 193
Obligatoriska besiktningar	-13 239	-15 145
Snö- och halkbekämpning	0	-7 701
Drift och förbrukning, övrigt	0	-167
Förbrukningsinventarier	-10 247	-8 764
Fordons- och maskinkostnader	-215	-4 031
Vatten	-117 912	-109 780
Fastighetsel	-114 472	-115 604
Uppvärmning	-470 672	-468 122
Sophantering och återvinning	-91 863	-89 481
Förvaltningsarvode drift	-175 847	-163 621
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 774 345</b>	<b>-1 943 999</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-123 484	-120 743
Lokalkostnader	0	-800
Hyra inventarier & verktyg	-8 107	0
IT-kostnader	-7 050	-4 230
Arvode, yrkesrevisor	-11 750	-5 625
Övriga förvaltningskostnader	-13 152	-900
Kreditupplysningar	-1 030	-1 770
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 275	-14 784
Representation	-2 978	-5 200
Kontorsmateriel	-7 493	-7 401
Telefon och porto	-9 855	-9 547
Bankkostnader	-2 990	-2 215
Övriga externa kostnader	0	-2 906
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-200 163</b>	<b>-176 121</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-62 580	-74 494
Styrelsearvoden	-55 859	-55 210
Sammanträdesarvoden	-28 338	-31 052
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 587	-2 998
Övriga kostnadsersättningar	-259	-38 457
Sociala kostnader	-33 550	-41 620
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-207 173</b>	<b>-243 830</b>

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 071 873	-1 071 873
Avskrivning Maskiner och inventarier	-27 586	-30 297
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 099 459</b>	<b>-1 102 170</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	3
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	12
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>96</b>	<b>15</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 022 559	-1 011 140
Övriga räntekostnader	-41	-46
Övriga finansiella kostnader	-135	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 022 735</b>	<b>-1 011 186</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 834 521	1 834 521
Mark	13 145 900	13 145 900
Tillkommande utgifter	43 053 570	43 053 570
	<b>58 033 991</b>	<b>58 033 991</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>58 033 991</b>	<b>58 033 991</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**Vid årets början**

Byggnader	-1 834 521	-1 834 521
Tillkommande utgifter	-15 182 858	-14 110 985
	<b>- 17 017 379</b>	<b>-15 945 506</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter

-1 071 873	-1 071 873
<b>- 1 071 873</b>	<b>- 1 071 873</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>- 18 089 252</b>	<b>- 17 017 379</b>
---------------------	---------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**Varav**

Mark	13 145 900	13 145 900
Tillkommande utgifter	26 798 839	27 870 712

**Taxeringsvärden**

Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	212 000	212 000

**Totalt taxeringsvärde**

<b>43 812 000</b>	<b>43 812 000</b>
-------------------	-------------------

*varav byggnader*

33 212 000	33 212 000
------------	------------

*varav mark*

10 600 000	10 600 000 <i>hm</i>
------------	----------------------

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	13 559	13 559
Installationer	137 928	137 928
	<b>151 487</b>	<b>151 487</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>151 487</b>	<b>151 487</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-96 315	-66 018
	<b>- 96 315</b>	<b>- 66 018</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-27 586	-30 297
	<b>- 27 586</b>	<b>- 30 297</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 123 901</b>	<b>- 96 315</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>27 587</b>	<b>55 172</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	27 587	55 172

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	345	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>345</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	8 646	10 230
Skattekonto	46 926	26 966
Andra kortfristiga fordringar	0	12 502
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>55 572</b>	<b>49 698</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 807	67 814
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 813	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 571	21 112
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 410
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	39 913
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>142 191</b>	<b>130 248</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	567	2 160
Bankmedel	0	108 398
Transaktionskonto	4 518 046	2 966 525
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 518 613</b>	<b>3 077 083</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	41 405 650	38 291 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 120 200	-720 200
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 285 450</b>	<b>37 571 100</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,20%	2019-06-19	1 300 000,00	0,00	300 000,00	1 000 000,00
SWEDBANK	2,20%	2019-06-19	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
SWEDBANK	2,04%	2020-10-09	3 034 000,00	0,00	82 000,00	2 952 000,00
SWEDBANK	2,57%	2025-10-24	2 447 500,00	0,00	120 000,00	2 327 500,00
SWEDBANK	2,62%	2025-11-25	12 790 000,00	0,00	80 000,00	12 710 000,00
SWEDBANK	2,42%	2026-03-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	2,45%	2028-06-21	0,00	4 000 000,00	200 000,00	3 800 000,00
SWEDBANK	2,51%	2028-09-25	2 560 000,00	0,00	52 500,00	2 507 500,00
SWEDBANK	2,51%	2028-09-25	2 659 800,00	0,00	51 150,00	2 608 650,00
<b>Summa</b>			<b>38 291 300,00</b>	<b>4 000 000,00</b>	<b>885 650,00</b>	<b>41 405 650,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 120 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 120 200 kr årligen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras amorteras under 2019. *lm*

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	177 085	615 635
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>177 085</b>	<b>615 635</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 239	5 239
Skuld sociala avgifter och skatter	10 355	12 801
Övriga skulder	4 890	
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>22 930</b>	<b>18 040</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 758	22 295
Upplupna räntekostnader	115 192	84 576
Upplupna elkostnader	12 808	24 638
Upplupna vattenavgifter	9 533	17 950
Upplupna värmekostnader	53 138	110 148
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 125
Upplupna styrelsearvoden	75 861	74 317
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	76 594
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 823	318 319
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>493 113</b>	<b>738 962</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	46 132 400	46 132 400

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

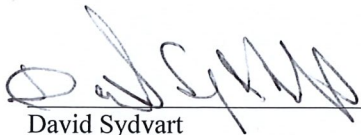
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *mw*

**Styrelsens underskrifter**

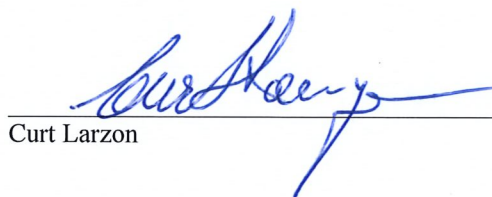
Västerås 2019-05-06

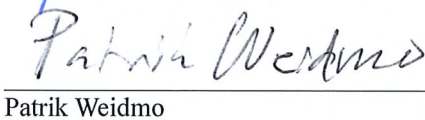
Ort och datum

  
David Sydvar

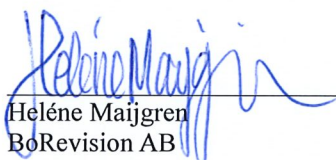
  
Jannica Grosshed


  
Tigest Kassa Magnusson

  
Curt Larzon

  
Patrik Weidmo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-09

  
Heléne Maijgren  
BoRevision AB

  
Anna-Lena Henriksson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grankullen, org.nr. 778000-0985

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Grankullen för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de


ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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.

## 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 Brf Grankullen för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

### 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 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 revisionsssed i Sverige 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Örebro den 9/5 2019



Heléne Majjgren  
BoRevision AB

.....  
Anna-Lena Henriksson  
Förtroendevald revisor