

## ÅRSREDOVISNING

Brf Grantorp i Huddinge

Org.nr. 716419-8751

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01-2020-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-03-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter vilket betyder att medlemmarna behöver teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

##### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vårdaren 8 och Vårdaren 9 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| Antal | Benämning  | Total yta (kvm) |
|-------|--|-----------------|
| 496   | Bostäder (bostadsrätt)<br>Varav 48 st hyrts ut av Brf Grantorp | 30 451          |
| 1     | Lokal (bostadsrätt)  | 150             |
| 9     | Lokaler (hyresrätt)  | 262             |
| 38    | Förråd   |                 |
| 295   | Garageplatser  |                 |

Föreningen har under året överlåtit två av brf lägenheterna som hyrts ut.

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-19. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 569 röstberättigade medlemmar.

## Styrelse

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Mirsad Hadziabdic         | Ordförande  |
| Selvia Fawzia Nafa Bekhit | Ledamot     |
| Arziana Ismaili           | Sekreterare |
| Linda Lindblad            | Ledamot     |
| Annika Ingrid Costa       | Ledamot     |
| Anna Sundquist            | Ledamot     |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Linda Lindblad.  
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Revisor har t o m december 2020, varit Jan-Ove Brandt från KPMG. Då Jan-Ove Brandt har valt att gå i pension har KPMG utsett Catrin Moberg som hans efterträdare och ny huvudansvarig revisor.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Magdy Bekhit som sammankallande, samt Hasan Hodzic och Rose-Marie Nunez.

## Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen har ansvaret för frågor som rör utbildningar och kompetensutveckling inom föreningen.  
Alla aktiviteter har pga. COVID-19 har inställts under året.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <b>Avtal</b>                 | <b>Leverantör</b>             |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Teknisk Förvaltning</b>   | SBC                           |
| <b>Ekonomisk Förvaltning</b> | HSB Södertörn                 |
| <b>Fastighetsförsäkring</b>  | Trygg-Hansa Försäkring AB     |
| <b>Värme</b>                 | Södertörns Fjärrvärme         |
| <b>EI</b>                    | Vattenfall/LOS Energy AB      |
| <b>Bredband och Telefoni</b> | Telenor AB                    |
| <b>Kabel-TV</b>              | Com Hem                       |
| <b>Trappstädning</b>         | Drott & CO Städservice        |
| <b>Fastighetsskötare</b>     | Nabil Toma(egen anställd)     |
| <b>Hisservice</b>            | Kone                          |
| <b>Vatten/avlopp</b>         | Stockholm Vatten              |
| <b>Parkeringsövervakning</b> | P-service                     |
| <b>Snöröjning</b>            | TEEK Fastighetsförvaltning AB |
| <b>Inkasso</b>               | Alektum Group                 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Vår bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen

## Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Utbyte av hissar  
Arbetet med att byta samtliga gamla hissar har avslutats under hösten 2020. Hissarna typ EcoLine500 uppfyller europastandard för nya hissar och förbrukar 70% mindre energi än gamla hissar.
- Högttryckspolning av alla avloppsledningar i våra fastigheter
- Ett visst underhåll har utförts i några av våra hyresrätter med införskaffande av nya vitvaror samt visst ytskiktsunderhåll
- Fortsättning med att förnya maskinpark i tvättstugor till miljövänligare alternativ
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Påbörjat och till huvuddel genomfört åtgärder av brister i samband med obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse med vår tekniska förvaltare den 2020-11-11. Vid besiktningen framkom att det finns ett behov av att renovera framför allt ytskikt i tvättstugorna, rengöring av fasad, balkongrenovering och renovering av gårdshus. Samtliga finns i den framtidsplan som uppdaterades under året.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

| Årtal | Åtgärd  |
|-------|---|
| 2021  | Tätskikt ovan garage, rivning o byte – etapp 1<br>Ventilation - fläktaggregat byte 18 huset<br>Port renovering/byte/målning |
| 2022  | Balkong betongrenovering hus 16<br>Plåtfasad, tvätt målning   |
| 2023  | Balkong betongrenovering hus 18   |
| 2024  | Trapphus - hel målning, Gårdshus renovering   |
| 2025  | Tätskikt ovan garage, rivning o byte<br>Garage, asfalt, renovering  |

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Beroende på omfattningen på det stora projektet i samband med balkongrenovering 2022/2023 och tätskikt 2025 kan föreningen behöva ta ytterligare lån att finansiera en del av åtgärderna.



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 838 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av avgifter och hyror.

Styrelsen anser att eventuella förändringar i *årsavgifterna* bör göras utifrån det faktiska behovet att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 135 365 133 kr. Under året har föreningen amorterat 4 741 150 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 29 år.

Under året har ett antal lån satts om och vi har kunnat dra nytta av de rekordlånga räntorna. Det beslutades att öka amorteringarna på föreningens lån kraftigt och kommer att öka ytterligare under 2021. Styrelsen fortsätter att jobba aktivt med underhållsplanering, fortsätta genomlysningen av föreningens ekonomi, avtal med mera samt öka styrelsens kompetens i ekonomi och underhållsfrågor.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Sett ur ett allmänt perspektiv har det låga ränteläget under verksamhetsåret bidragit till lägre ränteutgifter för föreningen. Här önskar styrelsen påminna medlemmarna att föreningens ränteutgifter är avhängigt samhällets övriga ekonomiska utveckling. Om räntorna höjs på föreningens samlade lån innebär detta också risken för höjning av månadsavgiften.

## Miljö-, energi- och klimatarbete

Värmesystemet har rekonditionerats för att minska risken för igensättningar, ojämnvärmefördelning med förhöjda drift och energikostnader som följd. Genom att ta hand om värmesystemet minskar våra energier/drift kostnader, får en jämnare värmefördelning med högre komfort, minskar reparationskostnader och ökar livslängden. Tillsammans med injusteringar skulle föreningen spara i snitt mellan 10–15% på driftkostnaderna.

Följa utvecklingen när det gäller sophantering och källsortering.

Byte av hissar är ännu ett steg i miljövänliga investeringar som reducerar miljöpåverkan & energibesparing vilken i sin tur innebär att vi förbrukar upp till 70 % mindre energi än det gamla hissar.

Följa teknikutvecklingen inom miljöområdet och att i möjligaste mån använda miljövänliga lösningar vid åtgärder enligt föreningens underhållsplan.

## Information/Hemsida

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig information. På föreningens hemsida som har fått nytt utseende läggs löpande information ut om vad händer och kommer att hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor i varje port för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berörda brevlådor.

## Andrahandsuthyrningar

Styrelse har under verksamhetsåret beviljat 14 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för utflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

## Medlemsinformation

Under året har 52 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 569 st.

## Flerårsöversikt

|   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr            | 983    | 978    | 963    | 959    | 949    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | 4 953  | 5 352  | -3 902 | -358   | 9 652  |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr            | 838    | 728    | 827    | 826    | 819    |
| Sparande till underhåll/investeringar kr/m <sup>2</sup> | 543    | 451    | 466    | 453    | 552    |
| Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> (el, värme, vatten)    | 207    | 216    | 220    | 218    | 213    |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr                | 50     | 51     | 56     | 58     | 76     |
| Belåning /m <sup>2</sup> totalyta, kr                   | 4 386  | 4 471  | 4 854  | 5 003  | 4 905  |
| Räntekänslighet % *                                     | 5      | 6      | 6      | 6      | 6      |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr                     | 34 041 | 27 230 | 29 688 | 39 902 | 32 182 |
| Soliditet, %  | 35     | 32     | 32     | 31     | 31     |

## Förändring i eget kapital

|                                    | Insatser          | Uppl. avgifter   | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat   | Totalt            |
|------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>     | <b>15 194 704</b> | <b>1 582 713</b> | <b>27 230 378</b>    | <b>22 637 931</b>   | <b>5 352 485</b> | <b>71 998 210</b> |
| <b>Resultatdisposition:</b>        |                   |                  |                      |                     |                  |                   |
| Reservering till yttre fond 2019   |                   |                  | 11 700 000           | -11 700 000         |                  |                   |
| lanspråktagande av yttre fond 2019 |                   |                  | -4 889 234           | 4 889 234           |                  |                   |
| Balanserad i ny räkning            |                   |                  |                      | 5 352 485           | -5 352 485       |                   |
| Årets resultat 2020                |                   |                  |                      |                     | 4 953 192        |                   |
| <b>Belopp vid årets slut</b>       | <b>15 194 704</b> | <b>1 582 713</b> | <b>34 041 144</b>    | <b>21 179 649</b>   | <b>4 953 192</b> | <b>76 951 403</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | 21 179 649        |
| Årets resultat                        | 4 953 192         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>26 132 841</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll                   | -11 700 000       |
| Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 7 651 923         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                              | <b>22 084 764</b> |

| Resultaträkning                                   | 2020-01-01         | 2019-01-01         |
|---|--------------------|--------------------|
|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 30 327 994   | 30 254 910         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      | <b>30 327 994</b>  | <b>30 254 910</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | Not 3 -21 167 234  | -19 798 233        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 -306 500     | -309 608           |
| Personalkostnader och arvode                      | Not 5 -1 373 137   | -1 129 037         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 -4 154 879   | -4 154 880         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     | <b>-27 001 750</b> | <b>-25 391 757</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            | <b>3 326 244</b>   | <b>4 863 153</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          | 3 165 655          | 2 064 809          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | -1 538 707         | -1 575 478         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   | <b>1 626 948</b>   | <b>489 331</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>4 953 192</b>   | <b>5 352 485</b>   |



**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 181 624 269 185 766 497

Inventarier och installationer

Not 8 97 761 110 412

*Summa materiella anläggningstillgångar*181 722 030 185 876 909*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 902 760 902 760

*Summa finansiella anläggningstillgångar*902 760 902 760**Summa anläggningstillgångar**182 624 790 186 779 669**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

48 701 23 664

Övriga fordringar

Not 10 34 554 628 30 760 374

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 991 131 1 118 597

*Summa kortfristiga fordringar*35 594 461 31 902 635*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 12 572 347 540 148

*Summa kassa och bank*572 347 540 148**Summa omsättningstillgångar**36 166 808 32 442 783**Summa tillgångar**218 791 598 219 222 452





HSB – där möjligheterna bor

Brf Grantorp i Huddinge

Org nr 716419-8751

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 16 777 417        | 16 777 417        |
| Fond för yttre underhåll         | 34 041 144        | 27 230 378        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>50 818 561</b> | <b>44 007 795</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 21 179 649        | 22 637 931        |
| Årets resultat                  | 4 953 192         | 5 352 485         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>26 132 842</b> | <b>27 990 415</b> |

#### **Summa eget kapital**

**76 951 403**      **71 998 210**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

|                                   |        |                    |                    |
|-----------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 13 | 129 002 015        | 101 981 460        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>129 002 015</b> | <b>101 981 460</b> |

##### *Kortfristiga skulder*

|  |        |                   |                   |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 6 363 118         | 38 124 823        |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 809 816         | 2 955 445         |
| Skatteskulder                                |        | 200 163           | 164 341           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 893 433           | 939 122           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 3 571 649         | 3 059 051         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>12 838 180</b> | <b>45 242 782</b> |

#### **Summa skulder**

**141 840 195**      **147 224 242**

#### **Summa eget kapital och skulder**

**218 791 598**      **219 222 452**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

| Anläggningstillgångar | Avskriv.plan | %     | Slutår |
|-----------------------|--------------|-------|--------|
| Byggnader             | Linjär       | 1,1%  | 2097   |
| Ombyggnader           | Linjär       | 2-4%  |        |
| Inventarier           | Linjär       | 20,0% | 2046   |

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av stämman.

### Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av egna bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 94 530 528 kr.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

Noter

| Not 2 | Nettoomsättning  | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder   | 25 509 162               | 25 256 407               |
|       | Årsavgifter lokaler  | 121 200                  | 70 323                   |
|       | Hysesintäkt bostäder   | 934 749                  | 568 473                  |
|       | Hysesintäkt lokaler  | 98 892                   | 439 700                  |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 1 355 613                | 1 323 311                |
|       | Hysesintäkt övrigt   | 40 600                   | 40 430                   |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift el                                       | 1 217 335                | 1 491 070                |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                   | 705 896                  | 705 823                  |
|       | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 86 204                   | 89 517                   |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse  | 74 981                   | 80 436                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 95 846                   | 98 573                   |
|       | Övriga fakturerade kostnader   | 774                      | 2 375                    |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 86 742                   | 88 473                   |
|       |  | <b>30 327 994</b>        | <b>30 254 910</b>        |
| Not 3 | Driftskostnader  |                          |                          |
|       | Reparationer   | -1 277 721               | -1 912 870               |
|       | El   | -2 317 660               | -2 656 140               |
|       | Uppvärmning  | -3 045 275               | -3 132 196               |
|       | Vatten   | -1 023 775               | -975 107                 |
|       | Renhållning  | -772 586                 | -710 194                 |
|       | TV, bredband, iptelefoni   | -862 107                 | -873 103                 |
|       | Obligatoriska besiktningar   | -19 825                  | -221 031                 |
|       | Serviceavtal   | -440 521                 | -463 033                 |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -193 849                 | -195 002                 |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -1 057 635               | -1 100 985               |
|       | Försäkringar   | -508 874                 | -475 631                 |
|       | Fastighetsskatt  | -792 784                 | -766 992                 |
|       | Periodiskt underhåll   | -7 651 923               | -4 889 234               |
|       | Förvaltningskostnader  | -931 993                 | -1 209 670               |
|       | Övriga driftskostnader   | -270 706                 | -217 045                 |
|       |  | <b>-21 167 234</b>       | <b>-19 798 233</b>       |
|       | <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>                       |                          |                          |
|       | Underhåll tvättstuga   | -144 163                 | 0                        |
|       | Underhåll installationer   | -7 507 760               | -4 834 234               |
|       | Underhåll mark och utemiljö  | 0                        | -55 000                  |
|       |  | <b>-7 651 923</b>        | <b>-4 889 234</b>        |
| Not 4 | Övriga externa kostnader   |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode   | -15 250                  | -40 000                  |
|       | Kostnader överlåtelse och pant                                       | -102 356                 | -98 550                  |
|       | Föreningsverksamhet  | -5 093                   | 0                        |
|       | Kontorsutrustning och -material                                      | -4 708                   | -2 252                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -47 763                  | -62 078                  |
|       | Konsulter  | -83 478                  | -34 918                  |
|       | Förbrukningsinventarier  | -7 965                   | -30 759                  |
|       | Stämma och styrelse  | -13 578                  | -15 000                  |
|       | Arrende, hyra, leasing   | -26 309                  | -26 051                  |
|       |  | <b>-306 500</b>          | <b>-309 608</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader  |                          |                          |
|       | Medelantal anställda   | 1                        | 1                        |
|       | Arvode till styrelsen  | -375 522                 | -308 680                 |
|       | Löner för anställda  | -396 925                 | -330 833                 |
|       | Övriga arvoden   | -174 828                 | -70 482                  |
|       | Övriga personalkostnader   | 0                        | -15 598                  |
|       | Revisionsarvode  | -16 317                  | 0                        |
|       | Sociala avgifter   | -265 854                 | -256 904                 |
|       | Uttagsskatt  | -143 690                 | -132 590                 |
|       | Utbildning   | 0                        | -13 950                  |
|       |  | <b>-1 373 137</b>        | <b>-1 129 037</b>        |



HSB - där möjligheterna bor

## Brf Grantorp i Huddinge

Org nr 716419-8751

| <b>Not 6 Avskrivningar</b> |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                  | -4 142 229        | -4 142 229        |
| Maskiner och inventarier   | -12 651           | -12 651           |
|                            | <u>-4 154 879</u> | <u>-4 154 880</u> |



| Not 7   | Byggnader och mark                                     | 2020-12-31         | 2019-12-31         |                    |                    |
|---|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |  |                    |                    |                    |                    |
|   | Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 239 450 581        | 239 450 581        |                    |                    |
|   | Ingående anskaffningsvärde mark                        | 11 447 713         | 11 447 713         |                    |                    |
|   | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar            | 43 980             | 43 980             |                    |                    |
|   | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>250 942 274</b> | <b>250 942 274</b> |                    |                    |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |  |                    |                    |                    |                    |
|   | Ingående avskrivningar byggnader                       | -65 131 797        | -60 989 568        |                    |                    |
|   | Årets avskrivningar byggnader                          | -4 142 229         | -4 142 229         |                    |                    |
|   | Ingående avskrivningar markanläggningar                | -43 980            | -43 980            |                    |                    |
|   | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-69 318 005</b> | <b>-65 175 777</b> |                    |                    |
|   | <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>181 624 269</b> | <b>185 766 497</b> |                    |                    |
|   | Bokförda värden byggnader                              | 170 176 556        | 174 318 784        |                    |                    |
|   | Bokförda värden mark                                   | 11 447 713         | 11 447 713         |                    |                    |
|   | <b>Fastighetsbeteckning:</b> Vårdaren 8 och Vårdaren 9 |                    |                    |                    |                    |
|   | <b>Taxeringsvärde</b>                                  | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>        | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|   | Bostäder hyreshus                                      | 240 000 000        | 75 000 000         | 315 000 000        | 315 000 000        |
|   | Lokaler  | 7 738 000          | 662 000            | 8 400 000          | 8 400 000          |
|   |  | <b>247 738 000</b> | <b>75 662 000</b>  | <b>323 400 000</b> | <b>323 400 000</b> |
| <b>Not 8</b>                                  | <b>Inventarier och installationer</b>                  |                    |                    |                    |                    |
|   | Ingående anskaffningsvärden                            | 965 156            | 938 894            |                    |                    |
|   | Årets investeringar                                    | 0                  | 26 262             |                    |                    |
|   | <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                     | <b>965 156</b>     | <b>965 156</b>     |                    |                    |
|   | Ingående avskrivningar                                 | -854 744           | -842 093           |                    |                    |
|   | Årets avskrivningar                                    | -12 651            | -12 651            |                    |                    |
|   | <b>Utgående avskrivningar</b>                          | <b>-867 395</b>    | <b>-854 744</b>    |                    |                    |
|   | <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>97 761</b>      | <b>110 412</b>     |                    |                    |
| <b>Not 9</b>                                  | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>          |                    |                    |                    |                    |
|   | Egna lägenheter  | 902 760            | 902 760            |                    |                    |
|   |  | <b>902 760</b>     | <b>902 760</b>     |                    |                    |
| <b>Not 10</b>                                 | <b>Övriga fordringar</b>                               |                    |                    |                    |                    |
|   | Avräkning HSB  | 34 369 253         | 30 583 707         |                    |                    |
|   | Skattekonto  | 185 375            | 114 167            |                    |                    |
|   | Övriga fordringar                                      | 0                  | 62 500             |                    |                    |
|   |  | <b>34 554 628</b>  | <b>30 760 374</b>  |                    |                    |
| <b>Not 11</b>                                 | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>    |                    |                    |                    |                    |
|   | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 991 131            | 1 118 597          |                    |                    |
|   |  | <b>991 131</b>     | <b>1 118 597</b>   |                    |                    |
| <b>Not 12</b>                                 | <b>Kassa och bank</b>                                  |                    |                    |                    |                    |
|   | Handelsbanken  | 572 347            | 540 148            |                    |                    |
|   |  | <b>572 347</b>     | <b>540 148</b>     |                    |                    |



HSB - där möjligheterna bor

Brf Grantorp i Huddinge

Org nr 716419-8751

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut        | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års<br>amortering |
|---------------------|-----------|------------|--------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek AB   | 0,89%     | 2025-09-17 | 16 409 372         | 500 000                 |
| SBAB                | 0,81%     | 2025-08-15 | 16 974 304         | 1 500 000               |
| SBAB                | 1,35%     | 2024-05-10 | 2 126 142          | 200 000                 |
| SBAB                | 1,39%     | 2022-09-08 | 4 618 133          | 1 000 000               |
| Stadshypotek AB     | 1,38%     | 2022-10-30 | 10 767 693         | 400 000                 |
| Stadshypotek AB     | 1,55%     | 2023-12-01 | 7 797 920          | 200 000                 |
| Stadshypotek AB     | 1,34%     | 2023-01-30 | 9 941 604          | 250 000                 |
| Stadshypotek AB     | 1,57%     | 2021-12-01 | 2 004 852          | 340 000                 |
| Swedbank Hypotek AB | 0,88%     | 2024-09-25 | 64 725 113         | 308 266                 |
|                     |           |            | <b>135 365 133</b> | <b>4 698 266</b>        |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **129 002 015**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 18 793 064  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 111 873 803

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 44 326 200        | 44 326 200        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>44 326 200</b> | <b>44 326 200</b> |

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Mervärdesskatt              | 60 579         | 71 351         |
| Personalens källskatt       | 15 485         | 23 509         |
| Arbetsgivaravgifter         | 15 238         | 23 694         |
| Medlemmars inre fond        | 402 754        | 415 216        |
| Övriga kortfristiga skulder | 399 377        | 405 353        |
|                             | <b>893 433</b> | <b>939 122</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Upplupen semesterskuld                              | 79 154           | 43 554           |
| Upplupna sociala avgifter                           | 46 872           | 47 557           |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 761 040          | 270 728          |
| Upplupna räntekostnader                             | 198 886          | 258 873          |
| Upplupen revision                                   | 18 000           | 20 000           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 2 434 006        | 2 396 490        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 692           | 21 848           |
|   | <b>3 571 649</b> | <b>3 059 051</b> |

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Huddinge 22/04 2021

Anna Sundquist

Annika Costa

Arziana Ismaili

Selvia Nafa Bekhit

Linda Lindblad

Mirsad Hadziabdic

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07

Catrin Moberg

KPMG AB Auktoriserad revisor  
Av stämman vald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grantorp i Huddinge, org. nr 716419-8751

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grantorp i Huddinge för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grantorp i Huddinge för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlöpa 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

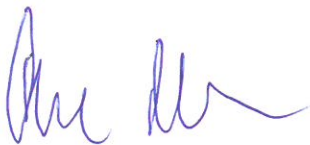
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Solna den 7 maj 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor