



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Grepen i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0299 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsrättsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-08.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grepen 2		1960

Totalt 1 objekt

I Västervik kommun. Fastigheten Västervik Grepen 2 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	garageplatser	0
27	p-platser	0
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5168
Totalt 152 objekt		5168

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 51 st 2 rok, 9 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Andersson	Ordförande	2020-12-29	
Birger Andersson	Ledamot	2020-12-29	
Anette Petersson	Ledamot	2020-12-29	
Patrik Andersson	Ledamot	2020-12-29	
Jenny Persson	Ledamot	2020-12-29	2021-07-05
Filip Jönsson	Ledamot	2021-07-05	
Lars-Åke Svensson	Suppleant	2020-12-29	
Björn Hagström	Suppleant	2020-12-29	2021-07-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Persson samt Björn Hagström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Birger Andersson, Göran Andersson, Anette Petersson, Patrik Andersson, Filip Jönsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Annisa Fransson med Janne Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt extern revisor Kristina Andersson från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning har varit: Baris Bagci (ordförande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30. På stämman deltog 32 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2014-04-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Stambyte samt badrumsrenovering.
2005	Balkongrenovering.
2014	Byte värmepåsar och ventiler.
2014	Ny avfalls- och återvinningstation.
2015	Takunderhåll.
2016	Fiberinstallation.
2017	Fönsterbyte.
2020	OVK besiktning.
2021	Nya säkerhetsdörrar samt låssystem.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 16 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	157	108	179	186	192
Skuldsättning, kr/kvm	1 580	1 349	1 400	1 449	1 506
Räntekänslighet, %	3	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	191	182	177	175	168
Driftskostnad, kr/kvm	430	514	319	328	335
Årsavgifter, kr/kvm	591	591	591	591	591
Totala intäkter, kr/kvm	607	602	605	606	593
Nettoomsättning, tkr	3 137	3 115	3 130	3 132	3 065
Resultat efter finansiella poster, tkr	-33	-497	529	574	519
Soliditet, %	31	34	36	33	29

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	302 700	0	0	302 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 503 565	-663 400	-311 658	1 528 507
S:a bundet eget kapital, kr	2 806 265	-663 400	-311 658	1 831 207
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 882 925	-497 325	975 058	2 360 658
Årets resultat, kr	-497 325	497 325	-32 797	-32 797
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 385 600	0	942 261	2 327 861
S:a eget kapital, kr	4 191 865	-663 400	630 603	4 159 068

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 461 658 kr.



RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 049 000
Årets resultat, kr	-32 797
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	461 658
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 327 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 327 861

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 137 111	3 115 121
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 137 111	3 115 121
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 768 270	-1 990 126
Underhåll enligt plan	Not 4	-461 658	-675 738
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 560	-280 679
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-176 707	-136 551
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-383 373	-379 124
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 013 568	-3 462 218
RÖRELSERESULTAT		123 542	-347 097
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 340	-150 228
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-156 340	-150 228
ÅRETS RESULTAT		-32 797	-497 325

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 633 763	9 000 625
Inventarier och installationer	Not 9	234 022	294 984
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	813 688
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 867 785</u>	<u>10 109 297</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 867 785</u>	<u>10 109 297</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 126 330	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	252	645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 366	112 856
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 243 948</u>	<u>113 501</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		<u>314 441</u>	<u>2 044 578</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>314 441</u>	<u>2 044 578</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 558 388</u>	<u>2 158 079</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 426 174</u>	<u>12 267 376</u> <i>α</i>

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		302 700	302 700
Fond för yttre underhåll		1 528 507	2 503 565
Summa bundet eget kapital		1 831 207	2 806 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 360 658	1 882 925
Årets resultat		-32 797	-497 325
Summa fritt eget kapital		2 327 861	1 385 600
Summa eget kapital		4 159 068	4 191 865
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 661 154	6 731 099
Summa långfristiga skulder		7 661 154	6 731 099
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		532 445	264 857
Medlemmarnas inre fond	Not 14	510 930	537 994
Leverantörsskulder		78 695	197 128
Aktuell skatteskuld	Not 15	33 594	50 160
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 896	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	444 391	294 273
Summa kortfristiga skulder		1 605 952	1 344 412
Summa skulder		9 267 106	8 075 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 426 174	12 267 376

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25-100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	85 år
Rörstammar / Va	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	75 år
Fönster	50 år
Balkonger	50 år
Lägenhets- och entrédörrar	50 år
Värmeanläggning	40 år
El	75 år
Ventilation	25 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

0 tkr
0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 052 512	3 052 671
Hysesintäkt garage och bilplatser	83 900	83 950
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
Avsatt till inre fond	-51 684	-51 680
Intäkt andrahandsupplåtelse	18 275	9 841
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 752	18 447
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 156	692
	3 137 111	3 115 121
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-48 144	-367 836
El	-62 134	-64 471
Uppvärmning	-728 574	-658 322
Vatten	-196 487	-222 670
Renhållning	-145 443	-145 441
Bevakningskostnader	-2 250	0
TV, bredband, iptelefoni	-12 403	-12 459
Obligatoriska besiktningar	0	-18 750
Serviceavtal	-10 991	0
Förvaltningskostnader	-319 424	-301 860
Försäkringar	-108 566	-70 505
Fastighetsskatt	-118 800	-118 800
Övriga driftskostnader	-15 054	-9 012
	-1 768 270	-1 990 126
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-392 296	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-666 250
Underhåll huskropp utvändigt	0	-9 488
Underhåll mark och utemiljö	-58 546	0
Underhåll övrigt	-10 816	0
	-461 658	-675 738
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 750	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-172 623	-258 432
Kostnader överlåtelse och panter	-25 462	0
Kontorsutrustning och -material	-1 837	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 274	-5 247
Stämma och styrelse	-614	0
	-223 560	-280 679
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-56 390	-61 500
Löner för anställda	-87 849	-51 843
Sociala avgifter	-32 468	-23 208
	-176 707	-136 551
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-297 411	-293 162
Markanläggningar	-25 000	-25 000
Installationer	-31 247	-31 247
Byggnadsinventarier	-29 715	-29 715
	-383 373	-379 124



2021-12-31

2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 826 222	15 826 222
Omklassificering till byggnader och mark	813 688	0
Årets investering byggnader	2 141 861	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 781 771	15 826 222

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 825 597	-6 507 435
Årets avskrivningar byggnader	-297 411	-293 162
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 148 008	-6 825 597

Utgående redovisat värde

11 633 763 9 000 625

Redovisade värden byggnader	11 658 763	9 025 625
Redovisade värden markanläggningar	-25 000	-25 000

Fastighetsbeteckning: Grepen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	30 000 000	9 600 000	39 600 000	39 600 000
		30 000 000	9 600 000	39 600 000	39 600 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 437 000	8 437 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	8 437 000	8 437 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	717 720	717 720
Årets investeringar	-29 715	-29 715
Årets försäljning, utrangering	29 715	29 715
Utgående anskaffningsvärden	717 720	717 720

Ingående avskrivningar	-422 736	-361 774
Årets avskrivningar	-31 247	-31 247
Årets försäljning, utrangering	-29 715	-29 715
Utgående avskrivningar	-483 698	-422 736

Utgående redovisat värde

234 022 294 984

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	813 688	0
Årets Investering	0	813 688
Omklassificering till byggnader och mark	-813 688	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	813 688

Pågående nyanläggning avser nya säkerhetsdörrar samt lås, klart 2021.
Totala kostnaden för projekt 2 955 549 kr, beräknad nyttjandetid 50 år.

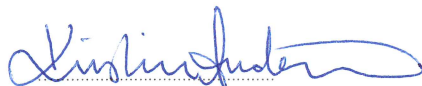


	2021-12-31	2020-12-31		
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	252	645		
	252	645		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	112 908	108 566		
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 073	2 040		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 385	2 250		
	117 366	112 856		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,68%	2022-01-25	261 233	42 012
Swedbank Hypotek AB	2,51%	2026-05-25	961 366	71 212
Swedbank Hypotek AB	2,37%	2027-04-23	3 640 000	80 000
Tjustbygdens Sparbank	1,46%	2023-04-01	1 109 000	24 000
Tjustbygdens Sparbank	1,16%	2025-04-01	759 500	46 000
Tjustbygdens Sparbank	1,17%	2026-04-01	1 462 500	50 000
			8 193 599	313 224
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 661 154
Nästa års amortering av långfristig skuld				271 212
Lån som ska konverteras inom ett år				261 233
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				532 445
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,91%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 252 896
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 627 479
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	537 994	545 352		
Avsättning	51 684	51 680		
Uttag	-78 748	-59 039		
	510 930	537 994		
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	8 514	50 160		
Slutskatteskuld föregående år	25 080	0		
	33 594	50 160		
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt	3 426	0		
Arbetsgivaravgifter	2 470	0		
	5 896	0		

	2021-12-31	2020-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	4 800	0
Upplupen semesterskuld	4 242	0
Upplupna sociala avgifter	1 941	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	133 229	0
Upplupna räntekostnader	16 237	17 104
Upplupen revision	16 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	255 589	254 359
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 353	22 810
	444 391	294 273

Västervik 11 / 5 2022
Anette Petersson
Birger Andersson
Filip Jönsson
Göran Andersson
Ordförande
Patrik AnderssonVår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Kristina Andersson
Godkänd revisor
Annisa Fransson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grepen, org.nr 733600–0299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grepen för år 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den kvalificerade revisorns ansvar* samt *Den övriga revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den kvalificerade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 min (vår) 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 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.

Den övriga revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grepen för 2021 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 revisionssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Västervik den 31 maj 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Kristina Anderson
Godkänd revisor



Annisa Fransson
Revisor