

2022
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Brf Bo i Grillby





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bo i Grillby med säte i Enköping org.nr. 717000-0470 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grillby 81:1	1952-01-01	1955
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	Lokaler (hyresrätt)	285
11	P-platser	0
25	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1456
Totalt 38 objekt		1741

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 12 st 2 rok, 8 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Izabelle Wallin	Ordförande	2020-07-06	
Kurt Benny Sundin	Ledamot	2020-07-06	2022-07-18
Ann-Sofie Redefalk	Ledamot	2017-04-10	
Victor Granath	Ledamot	2020-07-06	
Oscar Håkansson	Ledamot	2020-07-06	
Linnéa Rosqvist	Ledamot	2022-07-18	
Linnéa Rosqvist	Suppleant	2021-06-07	2022-07-18
Monica Bergsten	Suppleant	2022-07-18	
Jerry Bock	Suppleant	2021-06-07	2022-09-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Sofie Redefalk, Oscar Håkansson och Viktor Granath samt suppleanterna Jerry Bock och Monica Bergsten.

Styrelsen har under året hållit X protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit ledamöterna Ann-Sofie Redefalk och Izabelle Wallin.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala län, Enköpings kommun.

Revisor har varit Lizette Söderdahl från BoRevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2 % från den 2022-11-01. Därutöver kommer årsavgiften att höjas med ytterligare 5 % från den 2023-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar och underhållsplan.

Under räkenskapsåret 2022 skedde följande väsentliga händelser:

- Tecknade av gruppavtal för internet med West Digital Management AB
- Stambytet av dagvattenstammarna slutfördes
- Stamspolning
- Dörrbyte till tvättsugan

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2017 Fasad- och balkongrenovering

2019 Relining och stambyte dagvatten

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

- Ventilation och OVK

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 29 (28).

Under året har 1 (2) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	62	125	312	36	174
Skuldsättning, kr/kvm	4 596	4 122	4 351	3 719	4 543
Räntekänslighet, %	8	7	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	242	199	130	159	148
Driftskostnad, kr/kvm	475	417	267	459	320
Årsavgifter, kr/kvm	727	724	696	645	632
Totala intäkter, kr/kvm	684	673	650	592	580
Nettoomsättning, tkr	1 191	1 171	1 132	1 027	1 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	-292	-4	271	-144	-124
Soliditet, %	4	8	9	2	7

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	52 965	0	0	52 965
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	94 354	0	23 076	117 430
S:a bundet eget kapital, kr	147 319	0	23 076	170 395
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	483 517	0	0	456 701
Årets resultat, kr	-3 740	0	0	-292 090
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	479 777	0	0	164 611
S:a eget kapital, kr	627 096	0	23 076	335 006

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23 076 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	456 701
Årets resultat, kr	-292 090
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	164 611

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-31 179
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 440
Balanseras i ny räkning, kr	226 872

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 190 687	1 170 845
Summa rörelseintäkter		1 190 687	1 170 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-871 969	-726 128
Periodiskt underhåll	4	-93 440	0
Övriga externa kostnader	5	-46 629	-17 183
Personalkostnader och arvoden	6	-58 099	-84 766
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-254 890	-201 111
Summa rörelsekostnader		-1 325 027	-1 029 188
Rörelseresultat		-134 340	141 657
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		375	396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 125	-145 793
Summa finansiella poster		-157 750	-145 397
Resultat efter finansiella poster		-292 090	-3 740
Resultat före skatt		-292 090	-3 740
Årets resultat		-292 090	-3 740

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 145 218	5 878 136
Inventarier, verktyg och installationer	10	144 078	162 088
Pågående nyanläggning	11	0	325 652
Summa materiella anläggningstillgångar		8 289 296	6 365 876
Summa anläggningstillgångar		8 289 296	6 365 876
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	829 388	401 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 520	15 930
Summa kortfristiga fordringar		845 908	417 079
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	14	396 867	1 245 036
Summa kassa och bank		396 867	1 245 036
Summa omsättningstillgångar		1 242 775	1 662 115
SUMMA TILLGÅNGAR		9 532 071	8 027 991

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 965	52 965
Fond för yttre underhåll		117 430	94 354
Summa bundet eget kapital		170 395	147 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		456 701	483 517
Årets resultat		-292 090	-3 740
Summa fritt eget kapital		164 611	479 777
Summa eget kapital		335 006	627 096
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 856 655	7 016 659
Summa långfristiga skulder		6 856 655	7 016 659
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 145 004	160 004
Leverantörsskulder		41 653	27 642
Skatteskulder		4 138	0
Övriga skulder	16	2 817	2 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 146 798	193 773
Summa kortfristiga skulder		2 340 410	384 236
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 532 071	8 027 991

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,63
Balkong	2,50
Fasad	2,00
Tappvattenstammar	4,00
Stambyte	1,99
Värmepump	6,66
Avhårdare	10,00
Vattenberedare	10,00

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 965 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 058 100	1 054 584
Hysesintäkter lokaler	84 093	72 618
Hysesintäkter p-platser	39 600	39 600
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	5 994	0
Överlåtelseavgift	2 416	1 190
Pantförskrivningsavgift	484	2 853
Summa nettoomsättning	1 190 687	1 170 845

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Serviceavtal	27 069	38 520
Entreprenadstöd	37 065	35 475
Förbrukningsmaterial	6 934	8 472
Reparationer	186 752	143 491
Elavgifter	343 168	260 897
Vatten och avlopp	78 433	86 107
Sophämtning	37 656	36 643
Fastighetsförsäkringar	25 836	28 439
Kabel-TV, bredband m.m	30 175	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	38 809	20 850
Administrativ förvaltning enligt avtal	52 793	51 618
Övriga externa tjänster, drift	829	8 724
Studie- och fritidsverksamhet	0	1 393
Medlems- och föreningsavgifter	4 850	4 800
Övriga driftskostnader	1 600	699
Summa driftkostnader	827 187	726 128

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Planerat underhåll bostäder	35 625	0
Planerat underhåll el-installationer	33 700	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	24 115	0
Summa underhållskostnader	93 440	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Hyror och arrende	12 512	0
Förbrukningsinventarier o dyl.	4 367	999
Kontorsmaterial och liknande	0	633
Resekostnader	111	0
Konsultarvoden	16 039	491
Revisionsarvode extern revisor	13 600	13 260
Bankkostnader	0	1 800
Summa övriga externa kostnader	46 629	17 183

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	45 500	64 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	12 599	20 266
Summa personalkostnader och arvoden	58 099	84 766

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	236 880	183 101
Avskrivning maskiner och inventarier	18 010	18 010
Summa av- och nedskrivningar	254 890	201 111

Not 8 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	375	396
Räntekostnader	-158 125	-145 793
Summa finansiella poster	-157 750	-145 397

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	8 837 254	8 837 254
Årets anskaffning*	2 503 962	0
Ingående avskrivning på byggnader	-2 979 118	-2 796 017
Årets avskrivningar, byggnader	-236 880	-183 101
Bokförda värden byggnader	8 125 218	5 858 136
*avser stambyte av dagvattenstammarna		
Mark	20 000	20 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	8 145 218	5 878 136
Taxeringsvärde byggnad	8 027 000	6 145 000
Taxeringsvärde mark	2 366 000	1 547 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde*	180 098	0
Årets anskaffning	0	180 098
Ingående avskrivningar på inventarier	-18 010	0
Årets avskrivning på inventarier	-18 010	-18 010
Utgående redovisat värde	144 078	162 088
*avser avhårdare och varmvattenberedare		

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden*	325 652	325 652
Omklassificering till byggnad	-325 652	0
Utgående redovisat värde	0	325 652
*avser stamreovering av dagvattenledningar 2019		

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	829 037	391 617
Skattekonto	351	352
Skattefordran	0	9 180
Summa övriga fordringar	829 388	401 149

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	4 324	4 239
Förvaltningsavtal	11 553	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	643	11 691
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	16 520	15 930

Not 14 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Sparbanken	1 236	1 548
Sparbanken	395 631	1 243 488
Summa kassa och bank	396 867	1 245 036

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	8 001 659	7 176 663
Summa långfristiga skulder	8 001 659	7 176 663
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Andra ställda säkerheter	8 139 000	7 370 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 139 000	7 370 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Länsförsäkringar	1,74	2024-12-31	6 055 000
Länsförsäkringar	2,99	2023-06-30	985 000
Länsförsäkringar	1,54	2025-12-31	961 659
Summa			8 001 659
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-180 004
Avgår lån för omförhandling 2023			-965 000
Totalt			6 863 322

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 7 101 639 kr

Not 16 Övriga skulder

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fond för inre underhåll	2 817	2 817
Summa övriga skulder	2 817	2 817

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Underhållsutgifter	932 544	0
Arvode revision	12 995	13 145
Elavgifter	73 336	59 955
Förutbetalda hyror och avgifter	119 143	102 356
Upplupna räntekostnader	8 780	10 067
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	8 250
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 146 798	193 773

Grillby 2023_____

Izabelle Wallin

Ann-Sofie Redefalk

Oscar Håkansson

Linnéa Rosqvist

Victor Granath

Min revisionsberättelse har lämnats 2023_____.

Lizette Söderdahl
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bo i Grillby, org.nr. 717000-0470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo i Grillby för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bo i Grillby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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

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.

Övrig upplysning

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vald av föreningsstämman utan är anlitade på uppdrag av styrelsen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Bo i Grillby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IZABELLE WALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 20:12:01



OSCAR HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 14:31:36



VICTOR GRANATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:50:42



ANN-SOFIE REDEFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 22:08:57



LINNÉA ROSQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 18:53:40



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:17:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Bo i Grillby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:18:47



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen för Brf Bo i Grillby, 2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 59 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.
	Skuldsättning 4596 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.
	Räntekänslighet 7,56 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.
	Energikostnad 242 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.
	Årsavgift 727 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se