

# Bostadsrättsföreningen Granhäcken

Organisationsnummer 763500-0859

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granhäcken, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.



Föreningen förvaltas av:

*ALE*

*FASTIGHETSFÖRVALTNING*

# Årsredovisning

för

## Brf Granhäcken

763500-0859

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för Brf Granhäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-31. Föreningen har sitt säte i Surte.

#### Styrelsen och övriga funktionärer

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas via Ale Fastighetsförvaltning AB.

#### Ordinarie styrelseledamöter

		Valda t.o.m. årsstämman
Anders Svensson	Ordförande	2025
Kent Olaisson	Vice ordförande	2024
Anette Bengtsson	Sekreterare	2024
Gunilla Carlson		2025
Dan Peterson		2025

#### Styrelsesuppleanter

	Valda t.o.m. årsstämman
Danijela Smoljan	2025
Einari Orpana	2024

#### Ordinarie revisor

	Vald t.o.m. årsstämman
Isak Olofsson	WeAudit 2024

#### Valberedning

	Valda t.o.m. årsstämman
Mikael Moiner	2024
Monica Mazzitelli	2024

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ale Surte 1:173, 1:174, 1:177, 1:207, 1:215, 1:235 och 1:241 i Ale kommun, total tomtmark är 38.278 kvm. På tomterna har år 1901-1965 uppförts bostadshus med 232 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 12.610 kvm. Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 133.200.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Underhåll

Föreningen har anlitat Kode VVS AB för sanering av asbest och byte av avstängningsventiler på tappvattenledningar i fastigheten. Under hösten har Dekra Industrial AB utfört preliminära kontroller av konstruktionsdelar av balkonger, husgrunder, källatrappor samt skorsten. Föreningen har anlitat konsult Hans Bredemark för upprättande av underhållsplan. I samarbete med arkitekt pågår diskussioner avseende placering av miljöhus på samtliga gårdar. För att möta ökade kostnader har styrelsen beslutat om en höjning med 10 % from 2024-01-01.

### Förvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har gjorts enligt underhållsplan med 700.000 kr.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

From 2023-01-01 har föreningen höjt avgifterna med 15 %.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-08 på Surte Glasbruksmuseum.

### Medlemsinformation

Föreningen hade 289 st medlemmar vid räkenskapsårets början och vid utgången av 2023 hade föreningen 275 st medlemmar.

### Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Soliditet (%)	-1,4	-2,7	-0,8	-1,9
Nettoomsättning	11 523	9 957	9 572	9 223
Resultat efter finansiella poster	566	-859	492	-194
Årsavgifter kr per kvm	745	648	617	587
Lån kr per kvm	3 401	3 503	3 527	3 334
Skuldränta (%)	2,0	1,3	1,2	1,3
Sparande kr per kvm	155	69	165	132
Räntekänslighet (%)	5	5	6	6
Energikostnad kr per kvm	185	207	134	98

### Förändringar i eget kapital

	Upplåtelseavg samt insats	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	792 463	3 771 606	-4 909 548	-859 667	-1 205 146
Fondavsättning		700 000	-700 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-859 667	859 667	0
Årets resultat				566 596	566 596
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>792 463</b>	<b>4 471 606</b>	<b>-6 469 215</b>	<b>566 596</b>	<b>-638 550</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 769 215
årets vinst	566 596
avsättning till underhållsfond	- 700 000
	<b>-5 902 619</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 902 619
	<b>-5 902 619</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 522 733	9 957 903
		<b>11 522 733</b>	<b>9 957 903</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 746 009	-5 770 388
Övriga externa kostnader	4	-2 457 983	-2 603 021
Kostnader för personal och styrelse	5	-185 442	-177 497
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 677 991	-1 680 212
		<b>-10 067 425</b>	<b>-10 231 118</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 455 308</b>	<b>-273 215</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 013	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-904 725	-586 452
		<b>-888 712</b>	<b>-586 452</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>566 596</b>	<b>-859 667</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>566 596</b>	<b>-859 667</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>566 596</b>	<b>-859 667</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	41 879 767	43 557 758
		<b>41 879 767</b>	<b>43 557 758</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 879 767</b>	<b>43 557 758</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		15 666	4 052
Övriga fordringar		246	11 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	89 080	78 260
		<b>104 992</b>	<b>93 461</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 421 319</b>	<b>897 916</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 526 311</b>	<b>991 377</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 406 078</b>	<b>44 549 135</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insats		7 936	7 936
Upplåtelseavgifter		784 527	784 527
Underhållsfond		4 471 606	3 771 606
		<b>5 264 069</b>	<b>4 564 069</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 469 215	-4 909 548
Årets resultat		566 596	-859 667
		<b>-5 902 619</b>	<b>-5 769 215</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-638 550</b>	<b>-1 205 146</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	24 033 307	27 434 431
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 033 307</b>	<b>27 434 431</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		682 485	568 823
Aktuella skatteskulder		30 230	30 109
Kortfristig del av långfristiga skulder		18 857 184	16 735 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 441 422	985 336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 011 321</b>	<b>18 319 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 406 078</b>	<b>44 549 135</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		566 596	-859 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 677 991	1 680 212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 244 587</b>	<b>820 545</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-11 614	3 991
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 066	0
Förändring av leverantörsskulder		113 662	19 567
Förändring av kortfristiga skulder		467 356	132 403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 802 925</b>	<b>976 506</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån till kreditinstitut		-1 279 522	-310 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 279 522</b>	<b>-310 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 523 403</b>	<b>666 006</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		897 916	1 322 321
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 421 319</b>	<b>1 988 327</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare upprättades årsredovisningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Då bolaget inte klassificeras som en större förening nyttjas lätttnadsreglerna om att inte räkna om jämförelsetalen. Motivet till bytet är möjligheten att kunna nyttja reglerna kring komponentuppdelning för byggnader.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Föreningen har valt att dela upp fastigheterna i komponenter enligt nedanstående tabell.

<u>Komponent</u>	<u>Livslängd, år</u>
Stommar/grund	100 år
Stomkomplettering/innerväggar	50 år
Värme/sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Dörrar	50 år
Tak	40 år
Snörasskydd	40 år
Restpost	50 år
Markanläggningar som p-plats, lekplats/utemiljö	20 år
Laddstolpar	10 år

Tillgångar i en fastighet som vid övergången till K3 inte klassats som egen komponent har samlats i begreppet restpost.

Värdehandlingarna har värderats till verkliga värden per balansdagen.

### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 392 349	8 167 260
Tillägg för TV-utbud	939 120	911 232
Hyror garage och parkeringsplatser	893 477	877 611
Övriga intäkter	10 655	1 800
Elstöd	287 132	0
	<b>11 522 733</b>	<b>9 957 903</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vattenavgifter	869 642	770 343
Renhållning	488 766	498 910
Fastighetsavgifter	361 429	354 551
Försäkringar	243 698	227 300
Vägavgifter	207 100	207 100
Fiber-LAN tv/bredband	939 422	939 120
El	1 464 750	1 847 638
Förbrukningsinventarier	33 602	65 969
Reparation och underhåll	732 570	582 405
Utemiljö, (plantering, växter, parkbänk mm)	693	29 628
Rep och underhåll enl plan	404 338	247 424
	<b>5 746 010</b>	<b>5 770 388</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Självrisker vid skada	22 843	0
Revisionsarvode	44 500	66 688
Övr föreningskostnader	149 126	276 174
Konsultarvoden	128 530	25 844
Förvaltningskostnad	2 094 246	2 214 980
Bankkostnader	8 068	8 825
Bostadsrätterna	10 670	10 510
	<b>2 457 983</b>	<b>2 603 021</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	148 605	142 000
Revision intern	0	3 000
Skattefri milersättning	375	0
Valberedning	1 998	1 998
Sociala avgifter	34 464	30 499
	<b>185 442</b>	<b>177 497</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**185 442**      **177 497**

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	58 871 120	57 826 234
Inköp		1 091 236
Försäljningar/utrangeringar		-46 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 871 120</b>	<b>58 871 120</b>
Ingående avskrivningar	-15 313 362	-13 679 500
Försäljningar/utrangeringar		46 350
Årets avskrivningar	-1 677 991	-1 680 212
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 991 353</b>	<b>-15 313 362</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 879 767</b>	<b>43 557 758</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Telia kollektivavtal	78 410	78 260
Bostadsrätterna	10 670	0
	<b>89 080</b>	<b>78 260</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,17	2024-06-01		387 000
Stadshypotek	1,10	2025-12-01	2 365 000	2 465 000
Stadshypotek	1,25	2024-12-01		843 360
Stadshypotek	4,04	2028-03-30	1 137 843	
Stadshypotek	1,06	2024-10-30		1 520 000
Stadshypotek	4,39	2026-09-01	2 300 000	
Stadshypotek	4,29	2028-10-30	2 224 053	
Stadshypotek	1,25	2024-12-01		776 000
Stadshypotek	4,39	2026-09-01	700 000	
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	780 000	900 000
Stadshypotek	1,32	2024-12-30		2 545 296
Stadshypotek	1,20	2025-06-01	2 640 200	2 763 000
Stadshypotek	0,98	2025-12-30	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	0,88	2024-12-01		3 029 944
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	2 214 522	2 295 730
Stadshypotek	1,17	2026-04-30	2 212 500	2 287 500
Stadshypotek	1,20	2026-03-30	2 146 943	2 216 943
Stadshypotek	3,48	2027-07-30	2 406 250	2 581 250
Nästa års amortering			-844 004	-926 592
			<b>24 033 307</b>	<b>27 434 431</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Amorteringar inom ett år			844 004	926 592
Stadshypotek	1,17	2024-06-01	369 800	1 660 516
Stadshypotek	0,88	2024-12-01	2 998 380	750 000
Stadshypotek	4,84	2024-02-02	1 580 516	1 520 000
Stadshypotek	4,84	2024-01-02	744 000	850 000
Stadshypotek	1,32	2024-12-30	2 519 056	1 157 839
Stadshypotek	4,84	2024-02-02	1 440 000	2 304 053
Stadshypotek	4,84	2024-03-01	850 000	2 300 000
Stadshypotek	1,25	2024-12-01	768 000	2 075 032
Stadshypotek	4,84	2024-01-02	2 000 000	1 491 550
Stadshypotek	4,84	2024-01-02	1 479 616	700 000
Stadshypotek	1,25	2024-12-01	823 780	1 000 000
Stadshypotek	1,06	2024-10-30	1 440 000	
Stadshypotek	4,84	2024-02-22	1 000 000	
			<b>18 857 152</b>	<b>16 735 582</b>

Föreningen har följt god redovisningssed och redovisat lån som löper ut om ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga. Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånen i sin helhet inom de kommande åren, utan lånen omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte skall vara några problem att omförhandla lånen hos banken.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifter januari	928 645	880 978
Räntekostnader	144 037	66 449
We Audit	17 750	17 188
Surte Plåt		20 721
Ale El	203 168	
PEAB	29 420	
Dekra	54 705	
Kode VVS	16 767	
Västsvenska Spol & Slam AB	3 954	
Ale Fastighetsförvaltning AB	16 818	
Enwell service värmeanläggning	26 158	
	<b>1 441 422</b>	<b>985 336</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	46 622 600	46 622 600
	<b>46 622 600</b>	<b>46 622 600</b>

Surte, per datum i enlighet med elektronisk signatur

Anders Svensson  
Styrelseordförande

Dan Peterson  
Ledamot

Kent Olaiisson  
Ledamot

Anette Bengtsson  
Ledamot

Gunilla Carlson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats per datum i enlighet med elektronisk signatur

Isak Olofsson  
Auktoriserad revisor






# Verifikation av digital signering

För transaktion 47699536-f705-4ad3-ba5c-5effdb7f4986

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Brf Granhäcken 2023 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-05-22 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-22**.

<p><b>Svensson, John Anders</b> ordforande_brfgranhacken@outlook.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "John Anders Svensson"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-22</p>	<p><b>Bengtsson, Eva Anette</b> anette.bengtson@hotmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ANETTE BENGTSSON"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-22</p>
<p><b>Peterson, Dan Ove</b> petersondan54@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "DAN PETERSON"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-22</p>	<p><b>Karlsson, Gunilla Inger Gunvor</b> gunicarl@yahoo.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Gunilla Inger Gunvor Karlsson"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-22</p>
<p><b>Olaisson, Kent Gunnar</b> kent.olaisson@telia.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Kent Gunnar Olaisson"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-22</p>	

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Slutsignerat och förseglat 2024-05-23 07:22, med verifikatnummer: 52cfa0c8-327a-4c22-afd2-120e74894659



# Verifikation av digital signering

För transaktion 52cfa0c8-327a-4c22-afd2-120e74894659

Nedan framgår verifikat för signering av dokument (Signerad) Arsredovisning Brf Granhacken 2023 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-05-23 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-23**.

**Isak Olofsson**  
isak.olofsson@weaudit.se

 *BankID returnerade  
personnamnet "Isak Emmanuel  
Partanen Olofsson"*

**Signerat: 2024-05-23**

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Granhäcken

Org.nr 763500-0859

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granhäcken för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Granhäckens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf Granhäcken 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 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 bolagets 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 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 bolagets 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.

Brf Granhäcken, Org.nr 763500-0859

# WeAudit

- 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 bolagets 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 ett bolag 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 Granhäcken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Brf Granhäcken 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

# WeAudit

## 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 bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, i enlighet med elektronisk signatur

---

Isak Olofsson

Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion c2a8b9e2-394b-466a-9fbc-8977d199534b

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Brf Granhäcken 2023 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-05-23 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-23**.

**Isak Olofsson**  
isak.olofsson@weaudit.se

 *BankID returnerade  
personnamnet "Isak Emmanuel  
Partanen Olofsson"*

**Signerat: 2024-05-23**

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.