

Årsredovisning 2023

Brf Gränjesvålen

716413-1109



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gränjesvålen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Älvdalen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 1982-04-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Idre 80:32-37. På fastigheten finns 6 st bostadshus innehållande 6 lägenheter om totalt 450 kvm. Samtliga lägenheter är bostadsrätter.

Värdeåret är 1981

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Lars Johan Berg	Ordförande
Esko Turpeinen	Styrelseledamot
Hillner, Sven Folke Olof	Styrelseledamot
Jonsson, Leif Mikael	Styrelseledamot
Stellan Lundberg	Styrelseledamot
Kim Hasselberg	Styrelseledamot
Erik Samuelsson	Suppleant
Marion Berg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i särskild ordning

Revisorer

Eva Dverstorp Auktoriserad revisor Folkesson Råd och Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 225 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 224 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	776 925	764 100	770 170	735 307
Resultat efter fin. poster	40 701	30 849	97 647	109 646
Soliditet (%)	76	74	71	69
Yttre fond	322 299	299 276	276 253	253 230
Taxeringsvärde	13 115 000	13 115 000	13 115 000	8 972 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 725	1 698	1 711	1 635
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	100,7	47,9	91,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	935	1 048	1 604	1 783
Skuldsättning per kvm totalyta	935	1 048	1 604	1 783
Sparande per kvm totalyta	293	227	471	524
Elkostnad per kvm totalyta, kr	485	537	344	265
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	0	0	0	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	187	166	157	162
Energikostnad per kvm totalyta	672	703	501	427
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,46	2,59	2,07	2,05
Räntekänslighet (%)	0,54	0,61	0,94	1,09

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 850 000	-	-	2 850 000
Fond, yttre underhåll	299 276	-	23 023	322 299
Balanserat resultat	-173 231	30 849	-23 023	-165 405
Årets resultat	30 849	-30 849	40 701	40 701
Eget kapital	3 006 894	0	40 701	3 047 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-165 405
Årets resultat	40 701
Totalt	-124 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	23 023
Balanseras i ny räkning	-147 727
	-124 704

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	776 925	764 100
Övriga rörelseintäkter	3	48 549	-1
Summa rörelseintäkter		825 474	764 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-479 459	-501 768
Övriga externa kostnader	8	-93 798	-85 133
Personalkostnader	9	-114 044	-64 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74 604	-71 298
Summa rörelsekostnader		-761 906	-722 561
RÖRELSERESULTAT		63 568	41 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 537	4 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-24 404	-15 424
Summa finansiella poster		-22 867	-10 690
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		40 701	30 849
ÅRETS RESULTAT		40 701	30 849

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 017 501	3 078 413
Maskiner och inventarier	12	56 674	66 229
Summa materiella anläggningstillgångar		3 074 174	3 144 641
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 074 174	3 144 641
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		200	60
Övriga fordringar	13	109 254	62 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13 144	12 349
Summa kortfristiga fordringar		122 598	75 228
Kassa och bank			
Kassa och bank		816 689	820 763
Summa kassa och bank		816 689	820 763
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		939 287	895 991
SUMMA TILLGÅNGAR		4 013 461	4 040 633

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 850 000	2 850 000
Fond för yttre underhåll		322 299	299 276
Summa bundet eget kapital		3 172 299	3 149 276
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-165 405	-173 231
Årets resultat		40 701	30 849
Summa fritt eget kapital		-124 704	-142 382
SUMMA EGET KAPITAL		3 047 595	3 006 894
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	370 295	420 835
Summa långfristiga skulder		370 295	420 835
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		50 540	50 540
Leverantörsskulder		27 805	58 804
Skatteskulder		4 154	3 187
Övriga kortfristiga skulder		39 820	39 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	473 252	460 973
Summa kortfristiga skulder		595 571	612 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 013 461	4 040 633

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	63 568	41 539
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	74 604	71 298
	138 172	112 837
Erhållen ränta	1 537	43
Erlagd ränta	-24 404	-15 424
Erhållen utdelning	0	4 691
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 305	102 147
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 370	-56 381
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 333	96 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 602	142 512
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 137	-62 031
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 137	-62 031
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 540	-250 540
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 540	-250 540
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 075	-170 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	820 763	990 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	816 689	820 763

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gränjesvålen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,39 %
Om- och tillbyggnad	2,87 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 9 287 kr per småhus.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	776 448	769 616
Intäktsreduktion	-2 600	-7 516
Övriga intäkter	3 077	2 000
Summa	776 925	764 100

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övrigt	-0	-1
Elstöd	48 549	0
Summa	48 549	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	25 021	25 019
Övrigt	0	9 036
Trädgårdsarbete	-11 234	0
Summa	13 787	34 055

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	68 690	60 891
Summa	68 690	60 891

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	218 398	241 426
Vatten	84 173	74 912
Summa	302 571	316 338

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	18 889	17 440
Kabel-TV	19 800	19 800
Fastighetsskatt	55 722	53 244
Summa	94 411	90 484

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	20 470	4 624
Övriga förvaltningskostnader	8 872	17 272
Revisionsarvoden	15 000	15 125
Ekonomisk förvaltning	49 456	48 112
Summa	93 798	85 133

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	82 890	49 032
Övriga personalkostnader	12 875	7 252
Sociala avgifter	18 279	8 078
Summa	114 044	64 362

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	24 374	15 424
Övriga räntekostnader	30	0
Summa	24 404	15 424

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 055 110	4 055 110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 055 110	4 055 110
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-976 697	-915 785
Årets avskrivning	-60 912	-60 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 037 609	-976 697
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 017 501	3 078 413
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>766 000</i>	<i>766 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 132 000	6 132 000
Taxeringsvärde mark	6 983 000	6 983 000
Summa	13 115 000	13 115 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	393 099	331 068
Inköp	4 137	62 031
Utgående anskaffningsvärde	397 236	393 099
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-326 870	-316 484
Avskrivningar	-13 692	-10 386
Utgående avskrivning	-340 562	-326 870
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 674	66 229

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	108 294	42 142
Skattefordringar	0	20 677
Övriga fordringar	960	0
Summa	109 254	62 819

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	9 844	9 049
Kabel-TV	3 300	3 300
Summa	13 144	12 349

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Länsförsäkringar	2043-11-30	5,99 %	234 000	258 000
Länsförsäkringar	2043-08-30	5,99 %	70 160	81 000
Länsförsäkringar	2041-11-30	5,99 %	13 600	16 000
Länsförsäkringar	2041-11-30	5,99 %	103 075	116 375
Summa			420 835	471 375
Varav kortfristig del			50 540	50 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 168 135 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	6 255	6 255
El	28 849	48 838
Vatten	21 045	18 729
Förutbetalda avgifter/hyror	402 478	372 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Beräknat revisionsarvode	14 625	14 625
Summa	473 252	460 973

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 564 000	1 564 000

Underskrifter


10bre 2024-04-04

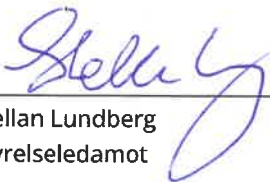
Ort och datum


Lars Johan Berg
Ordförande


Esko Turpeinen
Styrelseledamot


Hillner, Sven Folke Olof
Styrelseledamot


Jonsson, Leif Mikael
Styrelseledamot


Stellan Lundberg
Styrelseledamot


Kim Hasselberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

8/5-2024


Folkesson Råd & Revision AB
Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gränjesvålen
Org.nr. 716413-1109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gränjesvålen för år 2023.

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 2023 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 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gränjesvålen för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 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 revisions sed 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.

Uppsala den

8/5 2024

Eva Andersson Dverstorp

Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor