

Årsredovisning för
Brf Granen i Vallentuna
716000-0316

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Granen i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2023. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt tillse att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet *Förändring likvida medel*.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer längre fram i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-25 hos Bolagsverket. Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av 7 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1966. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 971 m², varav 8 417 m² utgör lägenhetsyta och 554 m² utgör lokalyta.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Fullvärdesförsäkring fanns via Brandkontoret. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vallentuna-Mörby 1:43	1965	Vallentuna
Vallentuna-Mörby 1:100	1967	Vallentuna

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok 12 st
2 rok 18 st
3 rok 51 st
4 rok 15 st
5 rok 9 st

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
13 Kontor	97 kvm	3 mån
73 Hobby/tåg	32 kvm	3 mån
82 Hobby/vävning	75 kvm	3 mån
101 Hobby/mopedverkstad	20 kvm	3 mån
102 Hobby/mopedverkstad, undervåning	77 kvm	12 mån

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023 haft följande sammansättning:

Markku Motin	Ledamot, Ordförande
Leif Nordin	Ledamot, Kassör
Helle Jensen Ülgekütt	Ledamot, Sekreterare
Gunnar Fransson	Ledamot
Niki Wahlgren	Ledamot
Agneta Wiberg	Ledamot
Christian Andersson	Suppleant
Anna Stålnacke	Suppleant
Rita Zwierz Hedlund	Suppleant

Revisorer

Mattias Segeros	Ordinarie, Segerros Revisionsbyrå AB
-----------------	--------------------------------------

Valberedning

Bo Bodin	Sammanställande
Jimmy Ramberg	
Ingvar Samuelsson	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma 2024 löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Nordin, Niki Wahlgren och Gunnar Fransson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 14 (14) protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 137 (136) medlemmar.

Under året har 8 (10) överlåtelser skett.

Under året har 1 (1) andrahandsuthyrningar godkänts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningens ekonomi

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2021-02-04.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningens verksamhet under året
Radonåtgärder

Planerad verksamhet för kommande år	År	Kommentar
Forts. utredning av gränsöverskridande radonvärden samt åtgärd	2024	Pågår
Ventilationsinjustering samt OVK	2024	
Avloppsrör till brunn, byte	2024	Fornminnesvägen 34
Upprustning av asfaltsytor	2028	
Yttertak	2030	
Fönster och fönsterdörrar	2030	
Fasadrenovering	2035	
Ventilationsfläktar, byte	2035	

För ytterligare info, se Underhållsplan 2021-02-04 för detaljer

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	Norrorts Boservice AB
Ekonomisk förvaltning	Norrorts Boservice AB
Fastighetsskötsel	ME Allservice och Entreprenad AB
Fastighetsjour	Securitas
Fastighetsstädning	Stockholms Top Service AB
Tvättstugor	Entema Entreprenader & Service AB
Rengöring av sopkärl	Specialrengöringar Sverige AB
Fiberleverantör (TV, internet)	Telia
Assa (Cliq)	Täby-Danderyds Lås
Axxema (passersystem)	Väsby Lås
Bank	Handelsbanken
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Elnätsägare	Ellevio
Försäkringsrådgivning	Arreglio
Vatten	Roslagsvatten
Fjärrvärme (vatten)	E-on

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	638	607	607	590
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 356	1 252	997	1 036
Lån/kvm totalyta (kr)	1 272	1 175	935	972
Nettoomsättning (tkr)	5 821	5 538	5 562	5 386
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 195	-2 920	-869	29
Genomsnittlig låneränta (%)	3,71	1,26	1,47	1,51
Soliditet (%)	-8,8	15	34	38
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	47	15	14	15
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	243	229	228	278
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	92,2	92,3	91,9	92,1
Räntekänslighet	2	2	2	2
Sparande/kvm totalyta (kr)	74	102	140	230

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm totalyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	1 199 363	6 223 286	-2 386 459	-2 920 320
Disposition av föregående års resultat		857 000	-3 777 320	2 920 320
Årets resultat				-3 195 138
Belopp vid årets utgång	1 199 363	7 080 286	-6 163 779	-3 195 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-6 163 779
årets resultat	-3 195 138
	-9 358 917

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	857 000
i ny räkning överföres	-10 215 917
	-9 358 917

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	5 821 325	5 537 813
Övriga intäkter		103 513	7 368
Summa intäkter		5 924 838	5 545 181
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-7 202 751	-7 054 155
Övriga externa kostnader	4	-270 854	-170 125
Personalkostnader	5	-477 939	-362 636
Avskrivningar	6,7	-745 866	-745 866
Summa rörelsens kostnader		-8 697 410	-8 332 782
RÖRELSERESULTAT		-2 772 572	-2 787 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter		668	30
Räntekostnader		-423 234	-132 749
Summa finansiella poster		-422 566	-132 719
ÅRETS RESULTAT		-3 195 138	-2 920 320

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 352 005	11 097 871
Maskiner och inventarier	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 352 005	11 097 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 357 005	11 102 871
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		9 840	17 190
Övriga fordringar		-	11 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	158 823	119 513
Summa kortfristiga fordringar		168 663	148 028
Kassa och bank		1 711 160	2 721 862
Summa omsättningstillgångar		1 879 823	2 869 890
SUMMA TILLGÅNGAR		12 236 828	13 972 761

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 199 363	1 199 363
Föreningens fond för yttre underhåll		7 080 286	6 223 286
Summa bundet eget kapital		8 279 649	7 422 649
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 163 779	-2 386 459
Årets resultat		-3 195 138	-2 920 320
Summa fritt eget kapital		-9 358 917	-5 306 779
Summa eget kapital		-1 079 268	2 115 870
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	11 409 246	10 541 242
Leverantörsskulder		870 569	443 014
Övriga skulder		63 802	32 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	972 479	839 714
Summa kortfristiga skulder		13 316 096	11 856 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 236 828	13 972 761

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseresultat	-2 772 572	-2 787 601
Avskrivningar	745 866	745 866
Ränteintäkter/kostnader	-422 566	-132 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 449 272	-2 174 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-20 635	-53 475
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	591 201	-22 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 878 706	-2 250 142
Finansieringsverksamheten		
Nya lån	1 196 000	2 480 688
Amortering av lån	-327 996	-327 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	868 004	2 152 692
Årets kassaflöde	-1 010 702	-97 450
Likvida medel vid årets början	2 721 862	2 819 312
Likvida medel vid årets slut	1 711 160	2 721 862

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2023	2022
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	50 år	50 år
Garage/parkering	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Relining	20 år	20 år
Kodlås	15 år	15 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Markanläggning	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1 Utfört underhåll

	År	Kommentar
Byte av batterier till brandvarnare	2023-	Pågår
Byte av cirkulationspump samt styrenhet (värme)	2023	
Byte av utebelysning till led	2023	
Radonåtgärder	2022-	Pågår
Garantispolning (5 år) av stammar	2021	
Utfört radonåtgärder	2020	Pilot Fornminnesvägen 34
Miljöbodar försågs med utomhusbelysning	2019	
Avveckling lekplats	2019	
Nya förrådsfronter	2019	
Utredning och projektering av radonåtgärder	2019	
Flaggstänger (2 st)	2019	
Lagning av skador/stenslipning i trapphusen	2018	
Utbyte av stensvep och stuprör	2018	Stuprör Teknikvägen
Passersystem inkl. tvättstugebokning	2018	Axema
Ståldörrar källare	2018	
Energideklaration	2018	
Utbyte brandvarnare	2018	Samtliga lägenheter
Ventilationsrengöring imkanaler	2018	
Lövavskiljare stuprör utbytta till självrensande	2017	
Målning källargolv	2017	
Fasadrenovering Fornminnesvägen	2016	Södergavlar 24-26, 30-32 och garage
Byte av 3 st torkskåp i tvättstugor	2015	
Renovering (relining) av avloppsstammar	2015-2016	
Bytt ut sarg till sandlådor, lekplats	2014	
Fasadrenovering Fornminnesvägen	2014	Norr-gavlar 24-26, 30-32 samt sydgavel 28
Komplettering av plantering samt kantsten	2014	Gavel Teknikvägen 17

Kompl. plantering av häckar	2014	Fornminnesvägen och teknikvägen
Renovering grusgångar	2014	Teknikvägen
Delrenovering hängrännor	2013	Fornminnesvägen
Fortsatt återställning "Gröna rummet"	2013-2014	Fornminnesvägen
Dränering etapp3	2013	
Plåtskoning panncentral	2013-2014	SV-hörnet mot Fornminnesvägen 34
Tilläggs skyltning parkeringarna	2013	
lordningsställande av förråd	2013	Fornminnesvägen 28
Fågelskyddsplåtsmontering	2013	Fornminnesvägen 28 och 34
"Gröna rummet"	2012-2013	Framst husen vid Teknikvägen
Yttre målning trä	2012-2013	Balkongräcken m m
Dränering etapp 2	2012	
Dränering etapp 1	2011	
Säkerhetsdörrar, brevlådor	2010	Samtliga lägenheter
Fiberkabel för TV, bredband och IP-telefoni	2010	Samtliga lägenheter
Renovering av lokal 82	2010	Nuvarande hobby/vävning efter Röda korset
Byte av låssystem	2009	Gemensamma lås elektroniska, lägenheter mekaniska
Byte av garagefönster	2009	Aluminiumytterbåge ej öppningsbara
Ventilationsaggregat i alla källargångar	2009	
Renovering av kontor och förråd	2009-2010	Ny gemensam trivsellokal
Dränering, Teknikvägen 19 norr	2009	Dokumenterat dränering och ev. vattenskador
Avlopp stamrengöring	2009	Samtliga stammar samt stick från kök, toalett och badrum
Vattenrenare Bauer (KV och värme)	2008	
Montering av spaltventiler	2008	Samtliga lägenheter och tvättstugor
Nybyggnad av carportar	2007	10 + 26 platser
Installation av elstolpar för motorvärmare	2007	Teknikvägen
Garageportar utbytta	2006	
Tvättstugor totalrenovering	2006	Utbyte av alla maskiner
Målning källargångar (golv, väggar, dörrar)	2005	
Utbyte av ventilationsfläktar (vindar)	2005	Köksfläkt och kryddskåp i alla lägenheter
Målning trapphus	2004	
Asfaltering, parkering och gångvägar	2003	
Fasadrenovering	2000	Teknikvägen
Byte värmekulvert	1999	
Fönsterbyten	1999	Fornminnesvägen
Fönsterbyten	1999	Teknikvägen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter inklusive värme	5 367 453	5 111 761
Hysesintäker lokaler	117 123	112 278
Hysesintäkter parkering	46 623	42 654
Hysesintäkter garage	94 800	84 600
Hysesintäkter förråd	71 503	64 535
Hysesintäkter carport	85 490	84 768
Elintäkter	2 100	2 100
Avgift andrahandsuthyrning	36 313	35 000
Övriga intäkter	-80	117
	5 821 325	5 537 813

Not 3 Driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel	325 653	343 488
Snöröjning/sandning	268 865	238 828
Städning	202 182	186 129
Förbrukningsmaterial fastighet	595	1 130
	797 295	769 575
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	244 699	323 042
Värme	1 529 815	1 298 489
Vatten och avlopp	408 412	434 310
Sophämtning/renhållning	226 884	230 280
	2 409 810	2 286 121
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	110 761	97 955
Kabel Tv	387 123	433 880
Bredband	7 680	7 680
Fastighetskatt	175 235	161 585
Övriga kostnader fastighet	5 878	5 524
	686 677	706 624
Reparationer		
Fastighetsförbättringar	3 676	1 238
Tvättstuga	29 488	56 171
Sophantering/återvinning	3 844	13 950
Källare	27 526	55 294
Entré/trapphus	8 043	50 985
Lås	10 624	49 517
VVS	203 707	33 941
Värmeanläggning/undercentral	16 182	25 086
Ventilation	-	15 821
Elinstallationer	19 630	4 338
Fasad	2 475	-
Mark/gård/utemiljö	72 841	151 120
Garage/parkering	5 349	4 066
Skador/klotter/skadegörelse	13 190	33 139
Radon	2 619 548	2 714 153
Övriga reparationer	272 846	83 016
	3 308 969	3 291 835
Driftskostnader totalt	7 202 751	7 054 155

Not 4 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	35 000	31 250
Ekonomisk förvaltning	118 067	100 469
Övriga förvaltningskostnader	2 162	7 879
Konsultarvode	85 975	-
Styrelsemöte/stämman/trivsel	5 743	8 195
Administrationskostnader	15 757	14 302
Medlemsavgifter	8 150	8 030
	270 854	170 125

Not 5 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	288 394	256 900
Arvode övriga	-	34 230
Löner	86 520	-
Sociala kostnader	103 025	71 506
	<u>477 939</u>	<u>362 636</u>

Not 6 Byggnader och Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	31 336 008	31 336 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	31 336 008	31 336 008
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-21 788 137	-21 042 271
Årets avskrivningar	-745 866	-745 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 534 003	-21 788 137
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 550 000	1 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 550 000	1 550 000
Bokfört värde byggnad och mark	10 352 005	11 097 871
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>89 225 000</i>	<i>89 225 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>46 614 000</i>	<i>46 614 000</i>
	<u>135 839 000</u>	<u>135 839 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	341 858	341 858
Utgående anskaffningsvärde	341 858	341 858
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-341 858	-316 844
Årets avskrivningar	-	-25 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-341 858	-341 858
Bokfört värde vid årets slut	-	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	38 328	34 106
Ekonomisk förvaltning	29 561	31 001
Bostadsrätterna	8 150	8 150
Handelsbanken	47 591	46 256
Telia	35 193	-
	<u>158 823</u>	<u>119 513</u>

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	4,90 %	2024-02-12	1 126 320	1 195 632
Handelsbanken	4,90 %	2024-01-15	1 196 000	-
Handelsbanken	4,90 %	2024-03-01	2 269 604	2 358 476
Handelsbanken	4,90 %	2024-03-01	4 336 634	4 506 446
Handelsbanken	4,90 %	2024-01-15	2 480 688	2 480 688
			11 409 246	10 541 242
Avgår kortfristig del*			-11 409 246	-10 541 242
			-	-

*Lån som ska omsättas inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar 11 662 200 11 662 200

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	72 276	11 046
Förutbetald årsavgift	487 907	466 867
Värmekostnader	238 875	196 380
EI	24 972	44 587
Arvode inkl sociala avgifter	152 033	46 773
Cortina Projektledning	-	8 750
Övriga interimsskulder	-3 584	65 311
	972 479	839 714

Vallentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Markku Motin
Ordförande

Leif Nordin
Ledamot

Helle Jensen Ülgekütt
Ledamot

Gunnar Fransson
Ledamot

Niki Wahlgren
Ledamot

Agneta Wiberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Granen
Org.nr 716000-0316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granen för räkenskapsåret 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 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 Granen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 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.

Täby den 15 april 2024

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

