

Årsredovisning
för
Brf. Grankullen III i Borås

764500-2796

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf. Grankullen III i Borås 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-08-30. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 111% till 69%.

Föreningens likviditet om man exkluderar de lån som förfaller under kommande år har förändrats från 626 % till 786 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 301 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 524 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har sitt säte i Borås, Västra Götalands län.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Sebastian Ljungvall	Ordförande
Aron Berlinge	
Stefan Tedesand	
Peter Adolfsson	

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2025
2024
2025

Styrelsesuppleanter

Marita Örtvik
Anders Wenell
Nadja Beverell

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2024
2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Ordinarie revisorer

Anders Winther, Revisionsgruppen i Borås Godkänd revisor

Revisorssuppleanter

Rikard Johelid (sammankallande) Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman
2024

Valda t.o.m. årsstämman
2024

Valberedning

Björn Larsson

Linda Hinderyd

Valda t.o.m. årsstämman
2024
2024

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grankullen 11 i Borås. Byggnaderna innehåller 24 st bostadsrättslägenheter. Fastighetens adress är Värmlandsgatan 3A-B samt 5A-B i Borås. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>
Ombyggnad badrum, stambyte i badrum och kök	2001
Elbyte	2001
Fönsterbyte	2001
Byte av yttertak	2001
Asfaltering	2001
Renovering lokaler	2001
Entrépartier och dörrar	2001
Målning fönster lokal	2003
Rengöring av fasad	2003
Asfaltering av parkering	2003
Renovering av stenfot på fastigheten	2004
Byte av plåttak över lokal	2004
Ny tvättmaskin och torktumlare	2004
Nya lägenhetsdörrar	2005
Målning av entrédörrar och fönster i trapphus	2006
Målning av dörrar till källare samt skärmtak	2007
Förbättringar i ventilationssystemet (lokal)	2008
Energideklaration	2011
Inglasade balkonger	2017
Huskropp, utvändigt	2018
Tvättstuga, värmecentral och p-platser	2019

Enligt föreningens senaste underhållsplan är de bedömda underhållskostnaderna för 2024-2027 c:a 500 000kr

Bostäder och lokaler

Antal	Typ
3	1 rum och kök
15	2 rum och kök
3	3 rum och kök
3	4 rum och kök
6	Lokaler
21	P-platser

Total tomtarea	2 767 m ²
Total bostadsarea	1 395 m ²
Total lokalarea	313 m ²

Årets taxeringsvärde	20 983 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 983 000 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett några större förändringar i föreningen under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. (fg år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	812	813	813	813
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 152	2 210	2 269	2 327
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 634	2 706	2 778	2 849
Sparande per kvm (kr/kvm)	307	234	320	339
Räntekänslighet (%)	3,2	3,3	3,4	3,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	253	249	247	217
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,2	77,9	82,8	82,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 500	3 532 700	2 248 471	301 124	6 120 795
Disposition av föregående års resultat:			301 124	-301 124	0
Årets resultat				222 645	222 645
Belopp vid årets utgång	38 500	3 532 700	2 549 595	222 645	6 343 440

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 349 595
årets vinst	222 645
	2 572 240
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 572 240
	2 572 240

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 344 769	1 332 187
Övriga rörelseintäkter	3	49 727	124 466
Summa rörelseintäkter		1 394 496	1 456 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-666 420	-601 607
Övriga externa kostnader	5	-145 639	-192 979
Personalkostnader	6	-41 291	-34 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-301 406	-297 348
Summa rörelsekostnader		-1 154 756	-1 126 169
Rörelseresultat		239 740	330 484
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 704	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 799	-31 227
Summa finansiella poster		-17 095	-29 360
Resultat efter finansiella poster		222 645	301 124
Resultat före skatt		222 645	301 124
Årets resultat		222 645	301 124

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 467 382	7 752 950
Inventarier, verktyg och installationer	9	130 660	146 498
Summa materiella anläggningstillgångar		7 598 042	7 899 448
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 598 542	7 899 948
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 701	20 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 169	35 826
Summa kortfristiga fordringar		63 870	55 861
<i>Kassa och bank</i>	12		
Kassa och bank		2 696 450	2 116 075
Summa kassa och bank		2 696 450	2 116 075
Summa omsättningstillgångar		2 760 320	2 171 936
SUMMA TILLGÅNGAR		10 358 862	10 071 884

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 500

38 500

Fond för yttre underhåll

3 732 700

3 732 700

Summa bundet eget kapital

3 771 200

3 771 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 349 595

2 048 471

Årets resultat

222 645

301 124

Summa fritt eget kapital

2 572 240

2 349 595

Summa eget kapital

6 343 440

6 120 795

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut

0

2 000 000

Summa långfristiga skulder

0

2 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3 675 000

1 775 000

Leverantörsskulder

105 866

0

Skatteskulder

3 183

1 503

Övriga skulder

41 291

83 092

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

190 082

91 494

Summa kortfristiga skulder

4 015 422

1 951 089

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 358 862

10 071 884

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	239 740	330 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	301 406	297 348
Erhållen ränta	22 921	1 867
Erlagd ränta	-47 158	-31 284

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

516 909 598 415

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning av rörelsefordringar	4 774	13 930
Ökning av rörelseskulder	158 693	-141 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	680 376	470 673

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-158 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-158 376

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000

Årets kassaflöde

580 376 212 297

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 116 075	1 903 778
Likvida medel vid årets slut	2 696 451	2 116 075

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Komponenter byggnad	10-50 år
Markanläggningar	20 år

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 132 423	1 134 012
Hyror lokaler	172 896	168 276
Hyror parkeringsplatser	39 450	36 348
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 465
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-2 985
	1 344 769	1 332 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Övriga avgifter	0	1 687
Balkonginglasning	27 600	28 800
Övriga ersättningar	9 517	14 374
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	42	-2
Erhållna statliga bidrag	12 568	79 188
Övriga rörelseintäkter	0	420
	49 727	124 467

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	-39 786	-9 337
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 966	-48 286
Försäkringspremier	-20 377	-19 384
Kabel- och digital-TV	-45 106	-45 219
Förbrukningsinventarier	-13 832	-10 033
Vatten	-99 069	-105 936
Fastighetsel	-58 865	-36 045
Uppvärmning	-274 970	-282 929
Sophantering och återvinning	-43 882	-29 515
Förvaltningsarvode drift	-20 566	-14 922
	-666 419	-601 606

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode administration	-108 165	-149 334
IT-kostnader	0	-161
Arvode, yrkesrevisorer	-18 477	-16 088
Övriga förvaltningskostnader	-14 339	-13 344
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-8 169
Telefon och porto	-3 871	-1 609
Bankkostnader	-787	-4 274
	-145 639	-192 979

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-8 800	-8 800
Sammanträdesarvoden	-23 200	-19 200
	-32 000	-28 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	-9 291	-6 235
	-9 291	-6 235
Summa personalkostnader	-41 291	-34 235

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivning Byggnader	-265 880	-265 783
Avskrivning Markanläggningar	-19 688	-19 688
Avskrivning Installationer	-15 838	-11 878
	-301 406	-297 349

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 727 419	770 369
Mark	52 900	52 900
Tillkommande utgifter	0	9 957 050
Markanläggning	393 750	393 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 174 069	11 174 069
Ingående avskrivningar	-3 421 119	-3 135 649
Årets avskrivningar	-285 568	-285 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 706 687	-3 421 119
Utgående redovisat värde	7 467 382	7 752 950
Taxeringsvärden byggnader	6 612 000	6 612 000
Taxeringsvärden mark	14 371 000	14 371 000
	20 983 000	20 983 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 376	0
Inköp	0	158 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 376	158 376
Ingående avskrivningar	-11 878	0
Årets avskrivningar	-15 838	-11 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 716	-11 878
Utgående redovisat värde	130 660	146 498

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 122	20 377
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 264	11 289
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 160
Upplupna ränteintäkter	12 783	0
	46 169	35 826

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 696 450	2 116 075
	2 696 450	2 116 075

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 675 000	3 775 000
Nästa års omförh. av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 675 000	-1 775 000
	0	2 000 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld
Stadshypotek	0.820	2024-09-01	2.000.000	0	2.000.000
Stadshypotek	4.920	2023-03-01	1.775.000	100.000	1.675.000
Summa			3.775.000	100.000	3.675.000

* Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 675 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 778	2 137
Upplupna elkostnader	6 251	7 738
Upplupna vattenavgifter	8 650	46 644
Upplupna värmekostnader	34 375	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 703	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 325	19 974
	190 082	91 493

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Ljungvall
Ordförande

Aron Berlinge

Stefan Tedesand

Peter Adolfsson

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

Anders Winther
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grankullen nr 3

Org.nr 764500-2796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grankullen nr 3 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grankullen nr 3 för räkenskapsåret 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 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.

Borås

Anders Winther
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.