

Årsredovisning
för
Brf. Grankullen III i Borås

764500-2796

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf. Grankullen III i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 69 % till 56 %.

Föreningens likviditet om man exkluderar de lån som förfaller under kommande år har förändrats från 786 % till 280 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 301 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 443 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

2026
2025
2026
2025

Styrelsesuppleanter

Marita Örtvik
Anne-Lie Wenell
Nadja Beverell
Carl Mauritzson

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2026

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 Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Sebastian Lungvall

Stefan Tedesand

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

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 57 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.

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

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 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 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 2024 uppgår i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. (fg år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	813	812	813	813
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	922	2 152	2 210	2 269
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 129	2 634	2 706	2 778
Sparande per kvm (kr/kvm)	260	307	234	320
Räntekänslighet (%)	1,4	3,2	3,3	3,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	269	253	249	247
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,2	81,2	77,9	82,8

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	2 549 595	222 645	6 343 440
Disposition av föregående års resultat:			222 645	-222 645	0
Årets resultat				141 829	141 829
Belopp vid årets utgång	38 500	3 532 700	2 772 240	141 829	6 485 269

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 772 240
årets vinst	141 829
	2 914 069
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 914 069
	2 914 069

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 383 322	1 344 769
Övriga rörelseintäkter	3	30 801	49 727
Summa rörelseintäkter		1 414 123	1 394 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-714 386	-666 420
Övriga externa kostnader	5	-140 938	-145 639
Personalkostnader	6	-49 328	-41 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-301 406	-301 406
Summa rörelsekostnader		-1 206 058	-1 154 756
Rörelseresultat		208 065	239 740
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 621	35 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 857	-52 799
Summa finansiella poster		-66 236	-17 095
Resultat efter finansiella poster		141 829	222 645
Resultat före skatt		141 829	222 645
Årets resultat		141 829	222 645

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 181 814	7 467 382
Inventarier, verktyg och installationer	9	114 822	130 660
Summa materiella anläggningstillgångar		7 296 636	7 598 042
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 297 136	7 598 542
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21	17 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34 493	46 169
Summa kortfristiga fordringar		34 514	63 870
<i>Kassa och bank</i>	12		
Kassa och bank		997 347	2 696 450
Summa kassa och bank		997 347	2 696 450
Summa omsättningstillgångar		1 031 861	2 760 320
SUMMA TILLGÅNGAR		8 328 997	10 358 862

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 500	38 500
Fond för yttre underhåll		3 532 700	3 732 700
Summa bundet eget kapital		3 571 200	3 771 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 772 240	2 349 595
Årets resultat		141 829	222 645
Summa fritt eget kapital		2 914 069	2 572 240
Summa eget kapital		6 485 269	6 343 440
Långfristiga skulder			
	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 575 000	3 675 000
Leverantörsskulder		92 680	105 866
Skatteskulder		4 167	3 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	171 881	231 373
Summa kortfristiga skulder		1 843 728	4 015 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 328 997	10 358 862

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	208 064	239 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	301 406	301 406
Erhållen ränta	33 404	22 921
Erlagd ränta	-90 300	-47 158

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

452 574 516 909

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning av rörelsefordringar	16 573	4 774
Ökning av rörelseskulder	-68 251	158 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 896	680 376

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 100 000	-100 000

Årets kassaflöde

-1 699 104 580 376

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 696 450	2 116 075
Likvida medel vid årets slut	997 346	2 696 451

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 134 715	1 132 423
Hyror lokaler	181 571	172 896
Hyror parkeringsplatser	67 036	39 450
	1 383 322	1 344 769

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Balkonginglasning	28 800	27 600
Övriga ersättningar	1 964	9 517
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	37	42
Erhållna statliga bidrag	0	12 568
	30 801	49 727

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	-56 602	-39 786
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 950	-49 966
Försäkringspremier	-22 122	-20 377
Kabel- och digital-TV	-45 056	-45 106
Förbrukningsinventarier	-1 161	-13 832
Vatten	-105 828	-99 069
Fastighetsel	-69 580	-58 865
Uppvärmning	-284 876	-274 970
Sophantering och återvinning	-48 320	-43 882
Förvaltningsarvode drift	-29 891	-20 566
	-714 386	-666 419

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	-115 335	-108 165
Arvode, yrkesrevisor	-20 743	-18 477
Övriga förvaltningskostnader	-195	-14 339
Telefon och porto	-1 354	-3 871
Bankkostnader	-3 312	-787
	-140 939	-145 639

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-8 800	-8 800
Sammanträdesarvoden	-29 520	-23 200
	-38 320	-32 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	-11 008	-9 291
	-11 008	-9 291
Summa personalkostnader	-49 328	-41 291

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

	2024	2023
Avskrivning Byggnader	-265 880	-265 880
Avskrivning Markanläggningar	-19 688	-19 688
Avskrivning Installationer	-15 838	-15 838
	-301 406	-301 406

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 727 419	10 727 419
Mark	52 900	52 900
Markanläggning	393 750	393 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 174 069	11 174 069
Ingående avskrivningar	-3 706 687	-3 421 119
Årets avskrivningar	-285 568	-285 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 992 255	-3 706 687
Utgående redovisat värde	7 181 814	7 467 382
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 376	158 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 376	158 376
Ingående avskrivningar	-27 716	-11 878
Årets avskrivningar	-15 838	-15 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 554	-27 716
Utgående redovisat värde	114 822	130 660

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 228	22 122
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 265	11 264
Upplupna ränteintäkter	0	12 783
	34 493	46 169

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	997 347	2 696 450
	997 347	2 696 450

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

						2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån						1 575 000	3 675 000
Nästa års omförh. av långfristiga skulder till kreditinstitut						-1 575 000	-3 675 000
						0	0
Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld		
Stadshypotek	0.820	2024-09-01	2.000.000	2.000.000	0		
Stadshypotek	3.670	2025-03-03	1.675.000	100.000	1.575.000		
Summa			3.775.000	2.100.000	1.575.000		

* Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 575 000 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

						2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader						4 335	7 778
Upplupna elkostnader						3 199	6 251
Upplupna vattenavgifter						0	8 650
Upplupna värmekostnader						0	34 375
Upplupna kostnader för renhållning						0	3 703
Upplupna revisionsarvoden						15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter						90 605	114 325
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						10 534	0
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter						48 208	41 291
						171 881	231 373

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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.