

Årsredovisning

för

Brf Grindstugan i Rosendal

769632-1244

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Grindstugan i Rosendal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal som registrerades hos Bolagsverket 2016-04-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades 2016-08-23 och ändrades efter beslut på två på varandra följande föreningsstämmor (ordinarie stämma samt extra stämma) under 2021 för att överensstämma med de faktiska förhållanden som råder med avseende på ursprungliga ägare och dess befogenheter i föreningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgår därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-31 maj

Anders Åsell	ordförande
Anders Billstrand	vice ordförande
Anders Eriksson	sekreterare
Roger Jonneryd	ledamot
Haile Palm	ledamot
Johan Sundström	ledamot (avgick 15/3 2023)
Thibault Brink	suppleant

För tiden 31 maj-31 dec

Anders Åsell	ordförande
Anders Billstrand	vice ordförande
Lana Ghanipour	sekreterare
Roger Jonneryd	ledamot
Anders Eriksson	ledamot
Stina Andersson	ledamot
Thibault Brink	suppleant
Bengt Wallner	suppleant

Revisor

Tomas Ericson, BOREV Revision AB
BOREV Revision AB

auktoriserad revisor
revisorssuppleant

Valberedning

Till valberedningen har valts Petra Hall.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokolförda styrelsemöten.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kåbo 65:1 i Uppsala kommun med adress Grindstugegatan 2 och 4 samt Soldathemsvägen 1, 3 och 5.

Fastigheten består av tre hus i vinkel med 7, 5 respektive 6 våningar med byggnadsår 2019.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen upplåter 91 st lägenheter med bostadsrätt och 3 st lokaler med hyresrätt.

2 rum o kök	19 st	855 kvm
3 rum o kök	57 st	4821 kvm
4 rum o kök	7 st	845 kvm
5 rum o kök	2 st	260 kvm
6 rum o kök	6 st	744 kvm

Totalt bostäder	91 st	7525 kvm
Lokaler	3 st	460 kvm
Total tomtarea		2925 kvm

Underhåll

Fastigheten färdigställdes under 2019 och har haft mindre underhåll enligt underhållsplanen.

2020	montering av brytskydd i entréerna
2021	Målning av entré i 5 trapphus
2022	OVK, ny branddörr, driftoptimering av energiförbrukning
2023	Injustering av lägenheter, förbättringar på terrassen.

Förvaltning och försäkring

Mediator AB anlitas för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen.

Riksbyggen har övertagit ansvaret för den tekniska förvaltningen från den 1 november 2021.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Uppsala.

Avtal

Riksbyggen	teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Mediator	ekonomisk förvaltning
Tele2	bredbandstelefon, bredband och TV
Our Living/All Binary	boapp / entréskärmar
Infometric	mätning av el, vatten och värme
KONE	serviceavtal för hissar
Alight AB	el och värme
Vattenfall	el, rörligt och fast avtal
Uppsala Vatten	vatten, avlopp och sophantering
Suez Recycling	grovsopor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt uppföljning av 2-årsbesiktningen av fastigheten har genomförts. Arbetet har i huvudsak inneburit åtgärder av balkongerna (läckage) och orangerierna (läckage och ventilation).

Fortsatt arbete med en optimering av systemen för uppvärmning av fastigheten har skett och fortskrider för att erhålla tillfredsställande resultat.

Särskilda inspektioner av golven i bostäderna har skett för att planera arbetet med reparation och andra åtgärder av de golv föreningen haft problem med efter byggande och installation. En plan är framtagen och arbetet för att åtgärda dessa problem kommer att påbörjas under 2024.

Arbetet med tätning av golv på balkonger har skett. Ett fåtal återstår att åtgärda innan arbetet är avslutat.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141

Antal tillkommande medlemmar: 9

Antal avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 st överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder från och med första året efter värdeåret. Detta gäller därefter i 15 år.

Lokalerna beskattas med 1 % av gällande taxeringsvärde från första året.

Löner och arvoden

Styrelsearvodet för 2023 var 157 500 kr. Utöver detta har det betalats ut arvode på 12 700 kr som avser 2022. Revisionsarvode: 18 200 kr (beräknat - sker på löpande räkning och faktureras i efterskott).

Underhållsplanering

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Avsättningen görs nu med 400 000 kr per år, i enlighet med den upprättade underhållsplanen. Underhållsplanen uppdateras varje år.

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 15 % från och med 2023-01-01 för att föreningen ska ha fortsatt bra ekonomi. Ytterligare en höjning på 8 % har gjorts 2024-01-01.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör för verksamhetsåret 2023 en förlust på 2 118 288 SEK, efter avskrivning och avsättning till underhållsfond. Detta är föreningens bästa resultat sedan starten 2020. Icke desto mindre kan vi även för framtiden förvänta oss många år av substantiella förluster. En väsentlig orsak till detta är de mycket stora avskrivningarna på 3 415 473 SEK per år. Denna post påverkar dock inte föreningens kassalikviditet. Den har under året ökat med 1 075 817 SEK och är nu 4 038 843 SEK (i detta belopp ingår kassa/bank samt klientmedel hos förvaltare). Detta är betryggande på kort sikt, men då räntorna på föreningens lån kan förväntas öka påtagligt under de närmaste åren behövs en beredskap för detta.

Av de befintliga lånen återstår två lån om sammanlagt 34 374 500 SEK som i januari 2025 ska läggas om till idag marknadsmässig ränta (de har f.n. en ränta på 0,84% samt 1,14%). På andra lån kan ev. en viss sänkning av räntan förväntas. Emellertid är sannolikheten mycket stor att föreningen under de kommande åren regelbundet kommer att behöva höja avgifterna för att möta dessa ökade kostnader. Styrelsens bästa bedömning i nuläget är dock att avgiftshöjningarna med stor sannolikhet kommer att kunna hålla sig på nivån 8-10 % per år.

Även framtida behov av underhåll måste naturligtvis beaktas men vi har en väl genomarbetad underhållsplan som dessutom revideras årligen och avsättningen till underhållsfonden på 400 000 SEK per år är enligt styrelsens bedömning tillfyllest.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	6 830	6 033	5 820	5 770
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 718	-2 553	-2 524	-2 397
Balansomslutning (tkr)	468 364	469 964	473 099	475 750
Soliditet (%)	78,6	78,7	78,7	78,8
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	599	521	514	519
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr) *	745	676	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	76	83	0	0
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	13 029	13 102	13 174	13 251
Bankskuld / kvm total yta (kr)	12 279	12 347	0	0
Räntekänslighet (%)	22	25	26	26
Energikostnad / kvm total yta (kr)	257	246	0	0
Sparande per kvm total yta (kr)	224	151	136	135

En del nyckeltal är nya och vi har inte möjlighet att räkna fram nyckeltalen för mer än de två senaste åren.

* I den utökade årsavgiften ingår bredband, el, värme och vatten.

- Årsavgiften per kvm bostadsrättsyta - årsavg för bostadsrätter i dec * 12 / kvm bostadsrättsyta.
 - Utökad årsavgift per kvm bostadsrättsyta - årsavgift + avgift för bredband, el och vatten / bostadsrättsyta.
 - Årsavgifternas andel av totala intäkter - Utökade årsavgifter / total intäkter.
 - Bankskuld per kvm bostadsrättsyta - föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta.
 - Bankskuld per kvm total yta - föreningens totala lån den 31 dec / kvm total yta.
 - Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.
- En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 21,7 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.
- Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.
 - Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 825 000	279 209 278	883 775	-5 705 226	-2 552 972	369 659 855
Disp av föregående års resultat:			400 000	-2 952 972	2 552 972	0
Årets resultat					-1 718 288	-1 718 288
Belopp vid årets utgång	97 825 000	279 209 278	1 283 775	-8 658 198	-1 718 288	367 941 567

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 658 197
årets förlust	-1 718 288
	-10 376 485

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	400 000
i ny räkning överföres	-10 776 485
	-10 376 485

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 829 811	6 033 414
Övriga intäkter		514 199	82 704
	2	7 344 010	6 116 118
Rörelsens kostnader			
Reparationer och Planerat underhåll	3	-169 999	-496 695
Driftskostnader	4	-3 312 772	-3 394 944
Övriga kostnader	5	-281 628	-329 027
Personalkostnader	6	-211 968	-182 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 415 473	-3 415 473
		-7 391 840	-7 818 406
Rörelseresultat		-47 830	-1 702 288
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 608	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 721 067	-850 724
		-1 670 459	-850 684
Resultat efter finansiella poster		-1 718 289	-2 552 972
Resultat före skatt		-1 718 289	-2 552 972
Årets resultat		-1 718 288	-2 552 972

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	463 359 386	466 774 859
		463 359 386	466 774 859
Summa anläggningstillgångar		463 359 386	466 774 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		628 163	29 309
Övriga fordringar		50 477	40 574
Klientmedel hos förvaltare		484 319	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		287 021	155 987
		1 449 980	225 870
<i>Kassa och bank</i>		3 554 522	2 963 026
Summa omsättningstillgångar		5 004 502	3 188 896
SUMMA TILLGÅNGAR		468 363 888	469 963 755

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 825 000	97 825 000
Uppåtelseavgifter		279 209 278	279 209 278
Fond för yttre underhåll		1 283 775	883 775
		378 318 053	377 918 053
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 658 197	-5 705 226
Årets resultat		-1 718 288	-2 552 972
		-10 376 485	-8 258 198
Summa eget kapital		367 941 568	369 659 855
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	34 207 700	68 718 305
Summa långfristiga skulder		34 207 700	68 718 305
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	63 837 328	29 872 131
Leverantörsskulder		702 505	572 748
Aktuella skatteskulder		146 320	138 540
Övriga skulder		236 224	158 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 292 243	843 978
Summa kortfristiga skulder		66 214 620	31 585 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		468 363 888	469 963 755

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten	1		
Resultat efter finansiella poster		-1 718 288	-2 552 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 415 473	3 415 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 697 185	862 501
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-598 854	-2 972
Förändring av kortfristiga fordringar		-140 936	228 589
Förändring av leverantörsskulder		129 757	-4 991
Förändring av kortfristiga skulder		534 073	-31 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 621 225	1 051 439
Finansieringsverksamheten			
Amortering på lån		-545 408	-545 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-545 408	-545 408
Årets kassaflöde		1 075 817	506 031
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 963 026	2 456 994
Likvida medel vid årets slut (klientmedel klassificeras här som likvida medel)		4 038 843	2 963 025

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Från och med detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Redovisad avskrivningstid är genomsnittlig.

Byggnad, stomme	182 år
Rör och värmesystem	75 år
Fönster, dörrar, portar	55 år
Balkonger, golv, hissar, ventilation	55 år
Tak, plåt, armaturer, elkablar	50 år
Övriga byggnadsdetaljer	15-50 år

Skatter

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Balansomslutning (tkr)

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Hyra lokaler	835 760	754 164
Fastighetsskatt lokaler	72 788	72 793
Årsavgifter, bostäder *	4 510 620	3 922 296
Hysesintäkter förråd, lokaler	7 488	7 140
Hysesintäkter extra förråd	88 892	75 524
Kabel TV mm	354 900	245 700
Vatten, fast kostnad	131 040	131 040
Vatten, individuell mätning	313 631	311 646
El, individuell mätning	502 692	496 330
Värme, lokaler	12 000	12 000
Renhållning, lokaler	0	4 781
Andrahandsupplåtelseavgift	75 464	66 050
Övriga intäkter (2023 bla elstöd)	438 735	16 654
	7 344 010	6 116 118

* I årsavgiften ingår värme samt elabonnemang.

Not 3 Reparationer och Planerat underhåll

	2023	2022
Reparationer	77 380	150 140
Planerat underhåll	92 619	346 554
	169 999	496 694

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	187 318	310 109
Fastighetsskötsel, extra tjänster	82 590	77 932
Hissar	66 438	63 930
Serviceavtal	30 683	57 884
El, fastighet	1 212 254	1 237 864
Uppvärmning	609 069	512 836
Vatten	229 678	216 803
Sophämtning	236 320	219 629
Fastighetsförsäkringar	103 167	94 054
Kabel TV, internet	358 174	329 686
Fastighetsskatt	73 160	73 160
Städ	120 275	198 585
Obligatoriska besiktningar	3 645	2 471
	3 312 771	3 394 943

Not 5 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Bilpoolen	0	72 088
Förbrukningsinventarier	0	9 321
Revisionsarvode	18 176	16 990
Redovisningstjänster	95 846	107 360

Övriga förvaltningskostnader	167 606	123 268
	281 628	329 027

Not 6 Styrelsearvoden och andra ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	170 200	144 900
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	41 768	37 367
	211 968	182 267

Styrelsearvodet under 2023 var 157 500 kr (exkl sociala avgifter). Resterand 12 700 kr avser för sent uttagna arvoden från 2022.

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	477 021 278	477 021 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	477 021 278	477 021 278
Ingående avskrivningar	-10 246 419	-6 830 946
Årets avskrivningar	-3 415 473	-3 415 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 661 892	-10 246 419
Utgående redovisat värde	463 359 386	466 774 859
Taxeringsvärden byggnader	227 200 000	227 200 000
Taxeringsvärden mark	83 116 000	83 116 000
	310 316 000	310 316 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 3975 82 45767	0,84	2025-01-22	17 187 250	17 270 650
Nordea 3975 83 14351	4,37	2024-01-18	17 187 250	17 270 650
Nordea 3978 89 64990	1,10	2024-01-17	17 187 250	17 270 650
Nordea 3978 89 65008	1,14	2025-01-22	17 187 250	17 270 650
Nordea 3975 83 54604	4,45	2024-05-02	12 139 473	12 264 301
Stadshypotek 684 647	0,47	2024-01-30	17 156 555	17 243 535
			98 045 028	98 590 436
Kortfristig del av långfristig skuld			63 837 328	29 872 131

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	100 087 000	100 087 000
	100 087 000	100 087 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala 2024-04-26



Anders Åsell
ordförande



Anders Eriksson
ledamot



Stina Andersson
ledamot



Anders Billstrand
ledamot



Roger Jonneryd
ledamot



Lana Ghanipour
ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-06



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal, org.nr 769632-1244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 och kassaflöde 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 revideringssed 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 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 Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

Uppsala den 6 maj 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor