

Årsredovisning för Brf Grågåsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 - 31/12 2023.

Förvaltningsberättelse

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, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av värme och varmvatten till de boende.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sunnersta 134:1 och 136:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 42 st kedjehus med bostadsrätt uppförda 1965.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa via Leif Bolander & Co.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen upplåter 42 småhus med bostadsrätt.

4 rum och kök	42 st	3 801 m ²
Total bostadsarea uppgår till		3 801 m ²
Total tomtarea uppgår till		26 140 m ²

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme, fjärrvärme och solceller.

Genomfört underhåll

Montering 3-glas fönster och altandörrar	2020
Målning husgavlar och förråd/carport	2019
Byte delar fasad pga dåligt virke	2019
Omläggning tak bostadsbyggnader	2017
Indragen fiber	2014
Installationer värmepump och kompressor, nya kulvertar	2013

Styrelsen 2023

För tiden 1 januari - 20 juni		För tiden 20 juni - 31 december		Mandatperiod
Cecilia Stenius	Ordförande	Cecilia Stenius	Ordförande	1 år
Elaine Ungerh	Vice ordf	Elaine Ungerh	Vice ordf	1 år
Fredrik Engelmark	Ledamot	Fredrik Engelmark	Ledamot	1 år
Daniel Högberg	Ledamot	Daniel Högberg	Ledamot	2 år
Esbjörn Linder	Ledamot	Esbjörn Linder	Ledamot	2 år
Johan Sarri	Suppleant	Johan Sarri	Suppleant	1 år
Saga Bendegard	Suppleant	Saga Bendegard	Suppleant	1 år
Catherine Bråkenhielm	Suppleant	Catherine Bråkenhielm	Suppleant	1 år

Revisorer

Borev Revision AB	Revisor
Vakant	Revisorssuppleant
Fredrik Jansson	Föreningsrevisor
Anna Ellström	Revisorssuppleant

Valberedning

Teresa Pellettieri	Sammanställande
Gerd Sandberg	

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 haft 9 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Telenor Sverige AB - bredband
Uppsala Vatten & Avfall AB - Vatten och avfall
Vattenfall Eldistribution AI - Nätavgifter
Bodens Energi - Elhandel
Infometric - avläsning media
Tre - bredband
Indoor Energy Living/Climapac - service, värme
Mediator - Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under verksamhetsåret har två överlåtelse av bostadsrätt skett, föregående år två st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st, antal medlemmar vid årets slut var 62 st.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 469 359 kr, varav reparationer 464 874 kr och underhåll 4 485 kr.

Av reparationskostnader avser 285 531 kr reparationer i ett hus samt juristkostnader 52 564 kr.

Utfört arbete är bl a lyft av bottenplatta samt åtgärder golv inomhus. Detta p g a trasig dagvattenledning.

Radiatorpump är bytt under året och uppbokad som tillgång.

Avgiftsändringar

Höjning årsavgifter 300:-/lgh/mån från 1 januari 2023. Från 1 mars 2024 höjs årsavgiften med 250:-/lgh/mån.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	642	601	596	595
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	833			
Nettoomsättning (tkr)	3 201	3 069	2 980	2 899
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-64	216	158	284
Balansomslutning (tkr)	19 104	19 498	19 609	20 020
Soliditet	14%	14%	13%	12%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	4 127	4 232	4 337	4 449
Skuldsättning (kr/kvm)	4 127	4 232	4 337	4 449
Sparande	165	264	258	
Energikostnad (kr/kvm)	217			
Energikostnad netto (kr/kvm)	25			
Årsavgifternas del av total intäkt	99%			
Räntekänslighet	6,4%	7%	7,3%	7,5%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	5%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för värme och vatten.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för värme och vatten.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, värme och vatten.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, genom total yta.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive värme och vatten.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 6,4% av årsavgiften. Årsavgift exklusive värme och vattenintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 5% av årsavgiften. Årsavgift inklusive värme och vattenkostnader.

Verksamheten under året

År 2023 kunde vi åter igen hålla föreningsstämman i Sunnerstakyrkan församlingssal. Föreningsstämman var välbesökt och det serverades smörgås och dryck. Städ dagar har genomförts både vår eller höst med sedvanlig korvgrillning. Det har varit en lägenhetsöverlåtelse under året. Föreningens likviditet har förändrats från 2 318 151 kr till 2 478 588 kr. Solcellerna har bidragit med 45,668 MWh från starten i november 2016.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs enligt underhållsplan med 275 111 kr per år. Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2018.

Årets resultat, upplysning förlust

Årets resultat ger ett underskott pga skadad dagvattenledning som blev sättningskador i ett hus. Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar finansieringen av framtida underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 019 214	863 113	689 330	216 422
Disposition av 2021 års resultat		275 111	37 111	-216 422
Uttag enligt stämmobeslut		-95 800		
Årets resultat				-63 678
Belopp vid årets utgång	<u>1 019 214</u>	<u>1 042 424</u>	<u>726 441</u>	<u>-63 678</u>

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	726 441 kr
Årets resultat	<u>-63 678 kr</u>
	662 763 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	275 111 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>387 652 kr</u>
	662 763 kr

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER		
<u>Nettoomsättning</u>	2023	Not	2022
Årsavgifter	3 168 122	1	3 038 535
Intäkt mast	32 673		29 474
		3 200 795	3 068 009
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter		2 183 2	1 101
SUMMA INTÄKTER		<u>3 202 978</u>	<u>3 069 110</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Driftskostnader	-1 287 509	3	-1 159 100
Administrationskostnader	-66 260		-63 104
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-390 054	-1 743 823 4	-372 708 -1 594 912
<u>Reparation och underhållskostnader</u>			
Reparationer	-464 874		-161 141
Planerat underhåll	-4 485	-469 359	-101 130 -262 271
Personalkostnader		-112 224 5	-91 697
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>			
Byggnader	-663 059	6	-660 837
Inventarier	-23 572	-686 631 7	-23 572 -684 409
RÖRELSERESULTAT		190 941	435 822
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	1 499		358
Räntekostnader	-256 118	-254 619	-219 758 -219 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 678	216 422
ÅRETS RESULTAT		<u>-63 678</u>	<u>216 422</u>

BALANSRÄKNING

		TILLGÅNGAR		
	2023	Not	2022	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	15 109 718	6	15 612 778	
Mark	1 028 800	6	1 028 800	
Pågående arbete	0		0	
Inventarier	254 469	16 392 988 7	278 041	16 919 619
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Aktier/andelar i intresseförening	100	100	100	100
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	10 979	8	45 634	
Förutb kostnader och uppl intäkter	221 318	232 297 9	214 617	260 251
Kassa och bank		<u>2 478 598</u>		<u>2 318 151</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 103 983</u>		<u>19 498 122</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	1 019 214		1 019 214	
Underhållsfond	1 042 424	2 061 638	863 113	1 882 327
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	726 441		689 330	
Årets resultat	-63 678	662 763	216 422	905 752
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		10 955 550 10		14 230 600
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	4 732 300	10	1 855 050	
Medlemmamas reparationsfond	15 792		15 792	
Leverantörsskulder	351 853		250 065	
Egna skatteskulder	50 003		35 206	
Personalens källskatt	23 709		17 190	
Sociala avgifter	11 406		7 637	
Upplupna kostnader	3 745	11	3 545	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	235 224		294 958	
Övriga upplupna	0	<u>5 424 032</u>	0	<u>2 479 443</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>19 103 983</u>		<u>19 498 122</u>

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-63 678	216 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	686 631	684 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	622 953	900 830
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	27 954	9 738
Förändring av kortfristiga skulder	67 339	70 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	718 247	980 947
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-160 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-397 800	-397 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-397 800	-397 800
Årets kassaflöde	160 447	583 147
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 318 151	1 735 004
Likvida medel vid årets slut	2 478 598	2 318 151

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar sker linjärt och baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivning på stomme sker enligt linjär avskrivningsplan, 120 år.

Avskrivning på tak sker enligt linjär avskrivningsplan 37 år.

Avskrivning på markanläggning sker enligt linjär avskrivningsplan 35 år.

Avskrivning på anslutningsavgifter sker enligt linjär avskrivningsplan 10 år.

Avskrivning på målning fasad sker enligt linjär avskrivningsplan 12 år.

Avskrivning byte delar av fasad sker enligt linjär avskrivningsplan 30 år.

Avskrivning montering nya 3-glas fönster och altandörrar 50 år.

Avskrivning styrcentral 15 år.

Belopp anges i hela kronor SEK.

NOT NR 1

	Årsavgifter	
	2023	2022
Årsavgifter bostad	2 441 376	2 283 876
Årsavgifter värme	432 922	462 635
Årsavgifter vatten	<u>293 824</u>	<u>292 024</u>
SUMMA	<u>3 168 122</u>	<u>3 038 535</u>

NOT NR 2

	Övriga intäkter	
	2023	2022
Tvättstugeavgifter	1 160	920
Renhållning	840	0
Påminnelseavgifter	120	120
Öresavrundning	<u>63</u>	<u>61</u>
SUMMA	<u>2 183</u>	<u>1 101</u>

NOT NR 3

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel extratjänster	3 542	2 952
Snöröjning	64 836	35 740
Serviceavtal	31 822	30 797
El	281 976	255 325
Värme	310 944	259 504
Vatten	230 438	243 593
Sophämtning	118 579	117 915
Försäkringar	124 779	119 990
Kabel TV/Bredband	10 908	10 188
Revision	13 500	11 075
Övriga fastighetskostnader	43 622	34 145
Juristkostnader	<u>52 564</u>	<u>37 875</u>
SUMMA	<u>1 287 509</u>	<u>1 159 100</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 1965 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2023 uppgick till 9 287kr/hus, för 2022 8 874kr/hus,

NOT NR 5

Personalkostnader

	<u>Löner och arvoden</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Styrelsen	79 700	62 400
Övriga arvoden	15 275	15 120
Internrevisor	3 000	3 000
Bilersättning	205	91
SUMMA	98 180	80 611
Sociala avgifter	<u>14 044</u>	<u>11 086</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>112 224</u>	<u>91 697</u>

NOT NR 6

Byggnader och mark

Uppsala Sunnersta 134:1 och 136:1

	2023	2022
Taxeringsvärde:	95 214 000	95 214 000
Byggnadsvärde	38 934 000	38 934 000
Markvärde	<u>56 280 000</u>	<u>56 280 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>95 214 000</u>	<u>95 214 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	95 214 000	95 214 000
Lokaler	0	0
Bokfört värde:	2023	2022
Stomme	3 086 262	3 086 262
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 341 413	-2 329 400
Årets avskrivningar	<u>-12 013</u>	<u>-12 013</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 353 426	-2 341 413
Utgående restvärde enligt plan	<u>732 836</u>	<u>744 849</u>
Tak (2018 benämnt tillkommande utgifter)	3 928 334	3 928 334
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 412 126	-3 396 483
Årets avskrivningar	<u>-15 643</u>	<u>-15 643</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 427 769	-3 412 126
Utgående restvärde enligt plan	<u>500 565</u>	<u>516 208</u>
Anslutningsavgifter	289 800	289 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-260 820	-231 840
Årets avskrivningar	<u>-28 980</u>	<u>-28 980</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-289 800	-260 820
Utgående restvärde enligt plan	0	<u>28 980</u>
Markanläggning	11 692 681	11 692 681
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 667 021	-3 333 655
Årets avskrivningar	<u>-333 366</u>	<u>-333 366</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 000 387	-3 667 021
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 692 294</u>	<u>8 025 660</u>

	2023	2022
Bokfört värde:		
	1 776 506	1 776 506
Målning		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-456 463	-308 421
Årets avskrivningar	<u>-148 042</u>	<u>-148 042</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-604 505	-456 463
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 172 001</u>	<u>1 320 043</u>
	1 310 040	1 310 040
Byggnadsarbeten fasad		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-131 004	-87 336
Årets avskrivningar	<u>-43 668</u>	<u>-43 668</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 672	-131 004
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 135 368</u>	<u>1 179 036</u>
	3 956 251	3 956 251
3-glas fönster och altandörrar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-158 250	-79 125
Årets avskrivningar	<u>-79 125</u>	<u>-79 125</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 375	-158 250
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 718 876</u>	<u>3 798 001</u>
	160 000	0
Styrcentral		
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-2 222</u>	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 222	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>157 778</u>	0
	15 109 718	15 612 777
Utgående redovisat värde byggnader		
	1 028 800	1 028 800
Mark		
Anskaffningsvärde	<u>1 028 800</u>	<u>1 028 800</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	16 138 518	16 641 577
SUMMA ÅRETS TOTALA AVSKRIVNING	-663 059	-660 837

NOT NR 7

	Inventarier	
	2023	2022
Inventarier	110 963	110 963
Ingående ackumulerade avskrivningar	-97 263	-94 523
Årets avskrivningar	<u>-2 740</u>	<u>-2 740</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 003	-97 263
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 960</u>	<u>13 700</u>
Installationer	201 250	201 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 957	-40 249
Årets avskrivningar	<u>-6 708</u>	<u>-6 708</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 665	-46 957
Utgående restvärde enligt plan	<u>147 585</u>	<u>154 293</u>

	2023	2022
Kallvattenmätare	176 548	176 548
Omföring	-35 310	-35 310
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 190	-17 066
Årets avskrivningar	<u>-14 124</u>	<u>-14 124</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 314	-31 190
Utgående restvärde enligt plan	<u>95 924</u>	<u>110 048</u>
Utgående redovisat värde inventarier	<u>254 469</u>	<u>278 041</u>

NOT NR 8

	Övriga fordringar	
	2023	2022
Kundfordringar	6 008	0
Skattekonto	4 981	29 609
Vidarefakturering uppbokad	0	<u>16 025</u>
	<u>10 989</u>	<u>45 634</u>

De avgifter och hyror för januari 2024 som har förfallit för betalning per 31 december visas fr.o.m i år som en fordran.

NOT NR 9

	Förutbet.kostnader/uppl. Intäkter	
	2023	2022
Förutbet. försäkring	52 835	50 809
Returpappercentralen	6 175	6 559
Infometric	7 957	7 573
Telenor	588	528
Arvoden	1 960	16 520
Uppbokade värmeintäkter	121 452	104 730
Uppbokade vattenintäkter	<u>30 351</u>	<u>27 898</u>
	<u>221 318</u>	<u>214 617</u>

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
SEB	2025.06.28	1,16%	2 293 750
SEB	2025.06.28	4,30%	2 293 750
SEB	2025.06.28	1,16%	1 843 750
SEB	2024.10.28	4,92%	1 290 250
SEB	2024.10.28	0,99%	1 636 250
SEB	2024.12.28	1,06%	1 645 000
SEB	2026.02.28	1,03%	<u>4 685 100</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>15 687 850</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-4 571 500
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-160 800
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>4 732 300</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>10 955 550</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2028.12.31			13 686 350

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	2023	2022
Uppbokade räntor	<u>3 745</u>	<u>3 545</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>3 745</u>	<u>3 545</u>

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	18 280 000	18 280 000

NOT NR 13 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens undertecknande av årsredovisningen.

Uppsala 2024 -



Cecilia Stenius
Ordförande



Fredrik Engelmark



Daniel Högberg



Esbjörn Linder



Elaine Ungerh

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

15/4 2024



Bårev Revision AB

Sanna Lindqvist



Fredrik Jansson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grågåsen, org.nr 717600-6265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grågåsen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsord i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsord i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grågsen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-04-15

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Fredrik Jansson
Föreningsrevisor

Anteckningar:

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.