

Årsredovisning

för

Brf Grims Gård

716460-4279

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Grims Gård 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Upplåtelse omfattar även mark som används som uteplats för marklägenhet. Till medlem får i första hand antas den som fyllt 50 år.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en sk äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i UPPSALA.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Luthagen 65:1 i Uppsala kommun som uppfördes 2003. Den består av tre bostadshusdelar med totalt 42 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är 3497 kvm, bruksarean ovan mark är 4116 kvm. Lokalytan (garage) är 660 kvm. Tomtens areal är 2277 kvm.

Taxeringsvärdet (2022) är totalt 110 280 000 kr, varav för mark 41 076 000 kr och för byggnad 69 204 000 kr. Taxeringsvärdet för bostadsdelen utgör 109 000 000 kr och för lokaldelen (garage) 1 280 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen och förmögenhetsbrottsförsäkring. Dessutom ingår försäkring för boende och besökare till dessa vid olycksfall inom byggnadernas allmänna utrymmen och vid av föreningen ordnad sammankomst samt för förtroendevalda vid uppdrag för föreningen.

Lägenhetsfördelning

2 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Dessutom finns en gemensamhetslokal med övernattningsrum, ett hobbyrum, cykelförråd och två gemensamma förråd.

Garage och bilplatser

I källarplanet finns 24 garageplatser, varav alla är uthyrda till boende och en disponerades av föreningen för cykeluppställning. På tomten finns 6 bilplatser varav alla är uthyrda till boende. 3 st uteplatser samt alla garageplatser har laddstolpar för elbilar.

Fastighetens tekniska status

I enlighet med stadgarna har styrelsen gjort en årsbesiktning av fastigheten. Därutöver har styrelsen löpande följt fastighetens tillstånd och uppdaterat sin underhållsplan.

Enligt stadgarna ska avsättning av resultatet varje år ske till fonden för yttre underhåll med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, dvs totalt minst 87 400 kr/år. Avsättningar har hittills skett med detta belopp.

Förvaltning av fastigheten

Föreningen har under året haft avtal med externa entreprenörer om yttre och inre fastighetsskötsel, städning, fönsterputsning och hisservice. Fastigheten värms upp genom fjärrvärme där kostnaden, liksom för gemensam el, belastar föreningen.

Mediator AB anlitas för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret -

FF Nord har under året skött vår förening inomhus och utomhus. Vi har haft ett bra samarbete. Det har snöat mer än vanligt men Nord har varit på plats och skött vår snöröjning. Tyvärr har "snönotan" blivit mycket dyrare pga vädrets makter.

I januari kunde vi starta upp våra elladdstolpar som har fungerat oklanderligt under året som gått. Just nu är det 3 bilar som laddar men i framtiden kommer fler att ansluta. Denna investering kommer att höja värdet på våra lägenheter.

Kontroll av brandvarnare och brandsäkerhet har skett under året.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts och det blev flera gånger pga att alla lägenheter inte kunde göras samtidigt. Detta föranledde en hel del irritation men nu har vi äntligen fått ett godkännande.

Under året har styrelsen arbetat mycket med ekonomin då räntor och olika leverantörer höjt sina priser. Alla våra diskussioner landade i att vi höjde årsavgifterna med 10 % från januari 2024. Vi har också placerat vår överlikvid i fasträntekonto och därigenom fått en ränteintäkt på 118 tkr.

Underhållsplanen ha gått igenom och styrelsen har besiktigat trapphus, källare, garage och givetvis utomhusytor. All teknisk utrustning etc är åtgärdat men övriga kommer åtgärdas under sommaren.

Det största bekymret är våra hissar. Den tekniska utrustningen måste uppdateras. Tyvärr saknas det idag reservdelar, varför det är en stor kostnad. Vi kommer under nästa år ta in offerter och sannolikt sprida ut denna kostnad under flera år, exempelvis ta en eller två hissar per år.

Vi har haft en vatteläcka i en lägenhet i 24 B där det dröjde innan allt var klart. Det berodde på att rörmokare hade mycket uppdrag och väntan blev lång.

Adventskaffe för medlemmarna hölls den 10 december i Hörnan.

Medlemsinformation

Samtliga 42 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt som innehas av boende i fastigheten. Under 2023 har 2 st bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar vid årets slut var 66 st.

Föreningsfrågor

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Föreningen har en egen hemsida, www.grimgard.se

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni i Hörnan. Föreningsstämma ska hållas inom 6 månader från bokslutsdatum.

Styrelsen

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-1 juni

Inger Andréasson	ordförande
Maria Gahlin	kassör
Jelica Zivkovic	ledamot
Alf Wahlgren	ledamot
Birgit Harling	suppleant
Marianne Jonsson	suppleant

För tiden 1 juni-31 dec

Inger Andréasson	ordförande
Maria Gahlin	kassör
Jelica Zivkovic	ledamot
Alf Wahlgren	ledamot
Birgit Harling	suppleant
Marianne Jonsson	suppleant

Både ordinarie ledamöter och suppleanter deltar i styrelsearbetet. Styrelsen har hållit 9 st protokollförda sammanträden under året. Inom ramen för årsstämmobeslut i juni 2023 har beslutats om styrelsearvodet på 82 500 kr (exl sociala avgifter) t.o.m nästa årsstämma.

Förningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen tillsammans, av styrelsens ledamöter två i förening.

Valberedning

Ulla Myhrman, sammankallande
Jelica Zivkovic och Sabina Wahlbäck.
Årsmötet beslutade att avsätta 5 000 kr till valberedningen.

Revisor

Mats Johansson, Revisorshuset i Uppsala AB (ordinarie)
Johan Grahn, Revisorshuset i Uppsala AB (suppleant)

Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 247 912 kr. Föreningen redovisar ett negativt resultat främst pga höjda avgifter vad gäller olika leverantörer samt höjda räntor. Föreningen kommer att titta på varje utgiftspost för att se var man kan sprara tex på filter. De kommer också att höja avgifterna under 2024. Ett telebolag kommer att hyra in sig på husets tak med en 5G mast och de kommer då att betala en hyra för detta som ger extra inkomster till föreningen. Styrelsen har placerat sin överlikvid på fasträntekonto som ger en intäktsränta.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 659	2 571	2 572	1 971
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-559	-66	-55	-530
Soliditet (%)	63,5	63,1	63,4	63,3
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	688	688	688	688
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	90	93	0	0
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 287	9 409	9 480	9 551
Bankskuld per kvm total yta (kr)	7 813	7 916	0	0
Räntekänslighet (%)	14	14	14	18
Energikostnad per kvm total yta (kr)	130	126	0	0
Sparande per kvm total yta (kr)	110	197	0	0

- Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta
 - Årsavgiftens andel av total rörelse intäkt - total redovisad årsavgift / total intäkt
 - 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 eller total årsavgift
- En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 13,5 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.
- Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.
 - Sparande per kvm total yta - periodens resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll / total yta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Yttre rep-	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	58 723 000	1 691 550	-2 097 749	-66 136	58 250 665
Disposition av föregående års resultat:		87 500	-153 636	66 136	0
Årets resultat				-558 579	-558 579
Belopp vid årets utgång	58 723 000	1 779 050	-2 251 385	-558 579	57 692 086

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 251 386
årets förlust	-558 579
	-2 809 965
behandlas så att	
till reservfond avsättes	87 500
i ny räkning överföres	-2 897 465
	-2 809 965

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		2 659 464	2 570 844
Övriga rörelseintäkter		5 750	10 520
Summa intäkter	2	2 665 214	2 581 364
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 479 167	-1 254 990
Övriga externa kostnader	4	-144 383	-116 703
Personalkostnader	5	-98 253	-80 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-914 922	-886 522
Summa kostnader		-2 636 725	-2 338 339
Rörelseresultat		28 489	243 025
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118 428	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 496	-309 176
		-587 068	-309 161
Resultat efter finansiella poster		-558 579	-66 136
Resultat före skatt		-558 579	-66 136
Årets resultat		-558 579	-66 136

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	85 725 248	86 356 170
Pågående nyanläggningar	6	0	568 000
Summa materiella anläggningstillgångar		85 725 248	86 924 170

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 189	0
Övriga fordringar		2 566	2 355
Klientmedel hos förvaltare		226 186	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 887	43 558
Summa kortfristiga fordringar		316 828	45 913

Kassa och bank

4 749 781 5 305 613

Summa omsättningstillgångar

5 066 609 5 351 526

SUMMA TILLGÅNGAR

90 791 857 92 275 696

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		58 723 000	58 723 000
Fond för yttre underhåll		1 779 050	1 691 550
Summa bundet eget kapital		60 502 050	60 414 550

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-2 251 386	-2 097 749
Årets resultat		-558 579	-66 136
Summa fritt eget kapital		-2 809 965	-2 163 885

Summa eget kapital

57 692 085 **58 250 665**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 9	10 410 396	15 004 275
Summa långfristiga skulder		10 410 396	15 004 275

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 9	22 066 635	17 900 668
Leverantörsskulder		225 754	731 374
Aktuella skatteskulder		9 072	6 132
Övriga skulder		5 910	5 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		382 005	376 672
Summa kortfristiga skulder		22 689 376	19 020 756

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 791 857 **92 275 696**

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-558 579	-66 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		914 922	886 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		356 343	820 386
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-21 189	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 540	-5 058
Förändring av leverantörsskulder		-505 620	570 278
Förändring av kortfristiga skulder		8 271	44 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-185 735	1 429 924
Finansierings- och investeringsverksamheten			
Amortering av lån		-427 912	-247 912
Investering i laddstolpar bidrag		284 000	-568 000
Kassaflöde från finansierings- och investeringsverksamheten		-143 912	-815 912
Årets kassaflöde		-329 647	614 012
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 305 613	4 691 602
Likvida medel vid årets slut (klientmedel klassificeras här som likvida medel)		4 975 966	5 305 614

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), fr.o.m 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.

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Årsavgiften för bostadsrätter i dec x 12 delat med kvm bostadsrättsyta.

Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala lån den 31/12 delat med kvm bostadsrättsyta.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skuld den 31/12 delat med redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad me 1 %-enhet motsvarar 13,8 % ökning av årsavgiften om alla andra kostnader är lika.

Not 2 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 405 664	2 405 664
Hysesintäkter garage	220 800	146 280
Hysesintäkter p-platser	33 000	18 900
Övernattningsrum	5 750	9 300
Övriga intäkter	0	1 220
	2 665 214	2 581 364

- I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel TV/bredband.

Not 3 Föreningens driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	120 000	109 191
Fastighetsskötsel, extra tjäns	74 510	74 709
Städ	112 404	116 666
Besiktningar	41 338	4 290
Hissar	94 757	84 807
Reparationer	86 087	67 330
Planerat underhåll	102 945	0
El, fastighet	60 231	58 448
Uppvärmning	371 180	349 648
Vatten	109 367	116 766
Sophämtning	112 523	104 323
Fastighetsförsäkringar	54 467	54 439
Kabel-TV, internet	57 243	35 843
Fastighetsavgift/-skatt	79 538	76 598
Serviceavtal	2 578	1 933
	1 479 168	1 254 991

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	5 294	476
Telekommunikation	9 236	6 648
Revisionsarvoden	21 250	18 750
Redovisningstjänster	77 020	73 352
Övriga förvaltningskostnader	22 083	17 477
Advokat- och rättegångskostnad	9 500	0
	144 383	116 703

Not 5 Löner och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	79 200	66 000
Övriga arvoden	5 000	4 500
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	14 053	9 624
	98 253	80 124

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	96 123 089	95 555 089
Inköp - laddstationer	-284 000	568 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 839 089	96 123 089
Ingående avskrivningar	-9 198 919	-8 312 397
Årets avskrivningar	-914 922	-886 522
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 113 841	-9 198 919
Utgående redovisat värde	85 725 248	86 924 170
Taxeringsvärden byggnader	69 204 000	69 204 000
Taxeringsvärden mark	41 076 000	41 076 000
	110 280 000	110 280 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	11 253	11 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 253	11 253
Ingående avskrivningar	-11 253	-11 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 253	-11 253
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 9413	0,75	2024-10-30	7 638 396	7 688 364
Stadshypotek 240 246	4,8	2024-03-01	7 002 360	7 242 360
Stadshypotek 59200	0,85	2023-06-30	0	10 530 396
Stadshypotek 129 291	0,91	2024-06-30	7 365 879	7 443 823
Stadshypotek 280510	4,55	2026-06-30	5 530 396	0
Stadshypotek 280511	4,79	2025-06-30	4 940 000	0
			32 477 031	32 904 943
Kortfristig del av långfristig skuld			22 066 635	17 900 668

- 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	36 777 000	36 777 000
	36 777 000	36 777 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala 2024- 05-16



Inger Andréasson
ordförande



Jelica Zivkovic
ledamot



Maria Gahlin
ledamot



Alf Wahlgren
ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17



Mats Johansson
Auktoriserad revisor
Revisorshuset i Uppsala AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grims Gård

Org.nr 716460-4279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grims Gård för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Grims Gård för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 17 maj 2024



Mats Johansson
Auktoriserad revisor