

Årsredovisning för  
**Brf Granen i Vallentuna**  
716000-0316

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Styrelsen för Brf Granen i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2022. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt tillse att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet *Förändring likvida medel*.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer längre fram i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-25 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av 7 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1966. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 971 m<sup>2</sup>, varav 8 417 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 554 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

Fullvärdesförsäkring fanns via Protector t.o.m. 2022-04-30 och därefter Brandkontoret. . Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vallentuna-Mörby 1:43	1965	Vallentuna
Vallentuna-Mörby 1:100	1967	Vallentuna

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok 12 st  
2 rok 18 st  
3 rok 51 st  
4 rok 15 st  
5 rok 9 st

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
13 Kontor	97 kvm	3 mån
73 Hobby/tåg	32 kvm	3 mån
82 Hobby/vävning	75 kvm	3 mån
101 Hobby/mopedverkstad	20 kvm	3 mån
102 Hobby/mopedverkstad, undervåning	77 kvm	12 mån

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2022 haft följande sammansättning:

Markku Motin	Ledamot, Ordförande
Leif Nordin	Ledamot, Kassör
Helle Jensen Ülgekütt	Ledamot, Sekreterare
Gunnar Fransson	Ledamot
Niki Wahlgren	Ledamot
Agneta Wiberg	Ledamot
Annika Bodin	Suppleant
Eleonor Åberg	Suppleant

#### Revisorer

Mattias Segeros	Ordinarie, Segerros Revisionsbyrå AB
-----------------	--------------------------------------

#### Valberedning

Bo Bodin	Sammanställande
Jimmy Ramberg	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma 2023 löper mandatperioden ut för följande personer:

Markku Motin, Agneta Wiberg och Helle Jensen Ülgekütt. Dan Wetterström har flyttat 1 mars 2022 och Rita Zwierz Hedlund tog över ordförandeposten fram till stämman 2022.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 14 (15) protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 136 (134) medlemmar.

Under året har 10 (8) överlåtelse skett.

Under året har 1 (3) andrahandsuthyrningar godkänts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

#### Föreningens ekonomi

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2021-02-04.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

**Föreningens verksamhet under året**  
Radonåtgärder

Planerad verksamhet för kommande år	År	Kommentar
Forts. utredning av gränsöverskridande radonvärden samt åtgärd	2023	Pågår
Ventilationsinjustering samt OVK	2023	
Elbesiktning av lägenheter, lokaler och utemiljö	2023	
Upprustning av asfaltskytor	2028	
Yttertak	2030	
Fönster och fönsterdörrar	2030	
Fasadrenovering	2035	

För ytterligare info, se Underhållsplan 2021-02-04 för detaljer

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	Norrorts Boservice AB
Ekonomisk förvaltning	Norrorts Boservice AB
Fastighetsskötsel	ME Allservice och Entreprenad AB
Fastighetsjour	Securitas
Fastighetsstädning	Stockholms Top Service AB
Tvättstugor	Entema Entreprenader & Service AB
Rengöring av sopkärl	Specialrengöringar Sverige AB
Fiberleverantör (TV, internet)	Telia

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	607	607	590	590
Lån per kvm bostadsyta (kr)	1 252	997	1 036	1 075
Nettoomsättning (tkr)	5 538	5 562	5 386	5 387
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 920	-869	29	-965
Genomsnittlig låneränta (%)	1,40	1,47	1,51	1,47
Soliditet (%)	15	34	38	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	15	15
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	27	19	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	145	148	121	133
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	53	38	52

**Förändring Eget Kapital**

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	1 199 363	5 366 286	-660 064	-869 395
Disposition av föregående års resultat		857 000	-1 726 395	869 395
Årets resultat				-2 920 320
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 199 363</b>	<b>6 223 286</b>	<b>-2 386 459</b>	<b>-2 920 320</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-2 386 459
årets resultat	-2 920 320
	<b>-5 306 779</b>

Styrelsen föreslår att  
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes  
i ny räkning överföres

857 000
-6 163 779
<b>-5 306 779</b>

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 537 813	5 562 476
Övriga intäkter		7 368	8 600
<b>Summa intäkter</b>		<b>5 545 181</b>	<b>5 571 076</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 054 155	-5 093 984
Övriga externa kostnader	4	-170 125	-176 626
Personalkostnader	5	-362 636	-298 511
Avskrivningar	6,7	-745 866	-745 865
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 332 782</b>	<b>-6 314 986</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 787 601</b>	<b>-743 910</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		30	-
Räntekostnader		-132 749	-125 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-132 719</b>	<b>-125 485</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 920 320</b>	<b>-869 395</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	11 097 871	11 843 737
Maskiner och inventarier	7	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 097 871</b>	<b>11 843 737</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 102 871</b>	<b>11 848 737</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		17 190	5 870
Övriga fordringar		11 325	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	119 513	88 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>148 028</b>	<b>94 553</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 721 862</b>	<b>2 819 312</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 869 890</b>	<b>2 913 865</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 972 761</b>	<b>14 762 602</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 199 363	1 199 363
Föreningens fond för yttre underhåll		6 223 286	5 366 286
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 422 649</b>	<b>6 565 649</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 386 459	-660 064
Årets resultat		-2 920 320	-869 395
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 306 779</b>	<b>-1 529 459</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 115 870</b>	<b>5 036 190</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	-	8 060 554
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>8 060 554</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	9	10 541 242	327 996
Leverantörsskulder		443 014	510 394
Övriga skulder		32 921	9 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	839 714	817 510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 856 891</b>	<b>1 665 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 972 761</b>	<b>14 762 602</b>

## Kassaflödesanalys

<b>Den löpande verksamheten</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Rörelseresultat	-2 787 601	-743 910
Avskrivningar	745 866	745 866
Ränteintäkter/kostnader	-132 719	-125 485
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 174 454</b>	<b>-123 529</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-53 475	-7 271
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-22 213	493 329
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 250 142</b>	<b>362 529</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nya lån	2 480 688	-
Amortering av lån	-327 996	-327 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 152 692</b>	<b>-327 996</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-97 450</b>	<b>34 533</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 819 312</b>	<b>2 784 779</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 721 862</b>	<b>2 819 312</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	50 år	50 år
Garage/parkering	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Relining	20 år	20 år
Kodlås	15 år	15 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Markanläggning	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 1 Utfört underhåll

	År	Kommentar
Radonåtgärder	2022	
Garantispolning (5 år) av stammar	2021	
Utfört radonåtgärder	2020	Pilot Fornminnesvägen 34
Miljöbodar försågs med utomhusbelysning	2019	
Avveckling lekplats	2019	
Nya förrådsfronter	2019	
Utredning och projektering av radonåtgärder	2019	
Flaggstänger (2 st)	2019	
Lagning av skador/stenslipning i trapphusen	2018	
Utbyte av stensvep och stuprör	2018	Stuprör Teknikvägen
Passersystem inkl. tvättstugebokning	2018	Axema
Ståldörrar källare	2018	
Energideklaration	2018	
Utbyte brandvarnare	2018	Samtliga lägenheter
Ventilationsrengöring imkanaler	2018	
Lövavskiljare stuprör utbyta till självrensande	2017	
Målning källargolv	2017	
Fasadrenovering Fornminnesvägen	2016	Södergavlar 24-26, 30-32 och garage
Byte av 3 st torkskåp i tvättstugor	2015	
Renovering (relining) av avloppsstammar	2015-2016	
Bytt ut sarg till sandlådor, lekplats	2014	
Fasadrenovering Fornminnesvägen	2014	Norgavlar 24-26, 30-32 samt sydgavel 28
Komplettering av plantering samt kantsten	2014	Gavel Teknikvägen 17
Kompl. plantering av häckar	2014	Fornminnesvägen och teknikvägen
Renovering grusgångar	2014	Teknikvägen
Delrenovering hänggrännor	2013	Fornminnesvägen
Fortsatt återställning "Gröna rummet"	2013-2014	Fornminnesvägen

Dränering etapp3	2013	
Plåtskoning panncentral	2013-2014	SV-hörnet mot Fornminnesvägen 34
Tilläggs skyltning parkeringarna	2013	
lordningsställande av förråd	2013	Fornminnesvägen 28
Fågelskyddsplåtsmontering	2013	Fornminnesvägen 28 och 34
"Gröna rummet"	2012-2013	Främst husen vid Teknikvägen
Yttre målning trä	2012-2013	Balkongräcken m m
Dränering etapp 2	2012	
Dränering etapp 1	2011	
Säkerhetsdörrar, brevlådor	2010	Samtliga lägenheter
Fiberkabel för TV, bredband och IP-telefoni	2010	Samtliga lägenheter
Renovering av lokal 82	2010	Nuvarande hobby/vävnings efter Röda korset
Byte av låssystem	2009	Gemensamma lås elektroniska, lägenheter mekaniska
Byte av garagesfönster	2009	Aluminiumytterbåge ej öppningsbara
Ventilationsaggregat i alla källargångar	2009	
Renovering av kontor och förråd	2009-2010	Ny gemensam trivsellokal
Dränering, Teknikvägen 19 norr	2009	Dokumenterat dränering och ev. vattenskador
Avlopp stamrengöring	2009	Samtliga stammar samt stick från kök, toalett och badrum
Vattenrenare Bauer (KV och värme)	2008	
Montering av spaltventiler	2008	Samtliga lägenheter och tvättstugor
Nybyggnad av carportar	2007	10 + 26 platser
Installation av elstolpar för motorvärmare	2007	Teknikvägen
Garageportar utbyta	2006	
Tvättstugor totalrenovering	2006	Utbyte av alla maskiner
Målning källargångar (golv, väggar, dörrar)	2005	
Utbyte av ventilationsfläktar (vindar)	2005	Köksfläkt och kryddskåp i alla lägenheter
Målning trapphus	2004	
Asfaltering, parkering och gångvägar	2003	
Fasadrenovering	2000	Teknikvägen
Byte värmekulvert	1999	
Fönsterbyten	1999	Fornminnesvägen
Fönsterbyten	1999	Teknikvägen

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter inklusive värme	5 111 761	5 111 861
Hysesintäkter lokaler	112 278	117 123
Hysesintäkter parkering	42 654	49 594
Hysesintäkter garage	84 600	90 000
Hysesintäkter förråd	64 535	67 836
Hysesintäkter carport	84 768	86 302
Elintäkter	2 100	2 100
Avgift andrahandsuthyrning	35 000	37 534
Övriga intäkter	117	126
	<b>5 537 813</b>	<b>5 562 476</b>

## Not 3 Driftkostnader

Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	343 488	368 864
Snöröjning/sandning	238 828	198 256
Städning	186 129	174 779
Förbrukningsmaterial fastighet	1 130	1 095
	<b>769 575</b>	<b>742 994</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	323 042	243 450
Värme	1 298 489	1 325 291
Vatten och avlopp	434 310	476 566
Sophämtning/renhållning	230 280	221 467
	<b>2 286 121</b>	<b>2 266 774</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	97 955	88 088
Kabel Tv	433 880	225 075
Bredband	7 680	5 010
Fastighetsskatt	161 585	179 205
Övriga kostnader fastighet	5 524	5 118
	<b>706 624</b>	<b>502 496</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighetsförbättringar	1 238	13 169
Tvättstuga	56 171	33 647
Sophantering/återvinning	13 950	-
Källare	55 294	91 712
Entré/trapphus	50 985	75 423
Lås	49 517	3 668
VVS	33 941	331 087
Värmeanläggning/undercentral	25 086	22 719
Ventilation	15 821	21 007
Elinstallationer	4 338	619
Fasad		28 157
Fönster		4 600
Mark/gård/utemiljö	151 120	243 504
Garage/parkering	4 066	107 704
Skador/klotter/skadegörelse	33 139	52 082
Radon	2 714 153	512 141
Övriga reparationer	83 016	40 481
	<b>3 291 835</b>	<b>1 581 720</b>
<b>Driftskostnader totalt</b>	<b>7 054 155</b>	<b>5 093 984</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Revisionsarvode	31 250	43 750
Ekonomisk förvaltning	100 469	97 404
Övriga förvaltningskostnader	7 879	11 885
Styrelsemöte/stämma/trivsel	8 195	4 669
Administrationskostnader	14 302	10 968
Medlemsavgifter	8 030	7 950
	<b>170 125</b>	<b>176 626</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	256 900	248 700
Arvode övriga	34 230	-
Sociala kostnader	71 506	49 811
	<b>362 636</b>	<b>298 511</b>

## Not 6 Byggnader och Mark

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	31 336 008	31 336 008
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>31 336 008</b>	<b>31 336 008</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-21 042 271	-20 296 405
Årets avskrivningar	-745 866	-745 866
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 788 137</b>	<b>-21 042 271</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 550 000	1 550 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>1 550 000</b>	<b>1 550 000</b>
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>11 097 871</b>	<b>11 843 737</b>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	89 225 000	74 280 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	46 614 000	39 691 000
	<b>135 839 000</b>	<b>113 971 000</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början	341 858	341 858
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>341 858</b>	<b>341 858</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-341 858	-316 844
Årets avskrivningar	-	-25 014
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-341 858</b>	<b>-341 858</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	34 106	29 744
Ekonomisk förvaltning	31 001	28 285
Bostadsrätterna	8 150	8 030
Handelsbanken	46 256	21 281
Övriga interimfordringa	-	1 343
	<b>119 513</b>	<b>88 683</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	3,35 %	2023-02-10	1 195 632	1 264 944
Handelsbanken	1,46 %	2023-06-01	2 358 476	2 447 348
Handelsbanken	1,46 %	2023-06-01	4 506 446	4 676 258
Handelsbanken	3,05 %	2023-01-13	2 480 688	-
Avgår kortfristig del*			-10 541 242	-327 996
			-	<b>8 060 554</b>

\*Lån som ska omsättas inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar 11 662 200 11 662 200

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	11 046	10 863
Förutbetald årsavgift	466 867	451 106
Värmekostnader	196 380	219 190
Ei	44 587	38 714
Arvode inkl sociala avgifter	46 773	46 773
Cortina Projektledning	8 750	46 313
Övriga interimsskulder	65 311	4 551
	<b>839 714</b>	<b>817 510</b>

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Vallentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Markku Motin  
Ordförande

Leif Nordin  
Ledamot

Helle Jensen Ülgekütt  
Ledamot

Gunnar Fransson  
Ledamot

Niki Wahlgren  
Ledamot

Agneta Wiberg  
Ledamot

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

Mattias Segerros  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Granen  
Org.nr 716000-0316

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granen för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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. Risker 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 Granen för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Täby 2023-05-09



Mattias Segerros  
Auktoriserad revisor