

Brf Grevinnan
Org nr 769626-4949

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor och siffror inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Gulsippan 1 i Örebro kommun sedan den 19 februari 2014. Lagfart erhöles 20 januari 2015.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 658 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen disponerar över 34 parkeringsplatser i garage och alla är utrustade med laddbox.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns rullstols- och barnvagnsförråd samt städrum och miljöbod.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är sedan 2020-12-14 delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 5 (Brf Baronessan, Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2022 - 2031, mindre underhåll genomförs löpande. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs i enlighet med underhållsplan och är beräknad till ett årligt belopp motsvarande 100 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play varit oförändrad. Varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning.

Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play: 682 kr/m².

Genomsnittlig årsavgift utan Triple Play: 653 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2015 och är deklarerad som färdigställd. Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2031 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning Örebro AB om teknisk förvaltning.
Föreningen har tecknat avtal med Kone avseende hisservice.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat om en höjning på 5,5% avseende avgiften för bostadsrätter, hyran för garageplatser förblir oförändrad 2023.

Under året har tre (fyra) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har även beslutat att ändra försäljningspriset för el till laddboxarna i garaget till 2,80 kr/kWh.

Föreningen har tagit ett ytterligare steg i skalskydd genom att taggar krävs för att komma in i garaget och tagit bort portkoderna så att man enbart kan komma in med taggar även där.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 65 (63).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 21 april 2022 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Björn Lifvergren	Ordförande	2023
Björn Emmerik	Ledamot	2023
Susanne Felldin	Ledamot	2023
Ulf Nilsson	Ledamot	2023
Amanda Sjöberg	Ledamot	2023
Lars-Ove Grell	Suppleant	2023
Mats Johansson	Suppleant	2023
Carl Klockhoff	Suppleant	2024
Mikael Ramnerö	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 12 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 48 300 kr i arvode till styrelsen.

Revisorer

Joacim Brännström	Ordinarie revisor, Auktoriserad revisor
Lisbeth Sörman	Revisorssuppleant, Föreningsvald revisor

Valberedning

Pierre Modig

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 mars 2018.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 903 994	2 905 474	2 922 727	2 919 940
Resultat efter finansiella poster	kr	62 067	340 179	504 067	595 891
Soliditet	%	74	74	73	73
Likviditet	%	100	109	110	81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	653	653	653	653
Skuldsättning per kvm	kr	6 895	7 075	7 266	7 464
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	8 887	9 119	9 366	9 620
Energikostnad per kvm	kr	110	92	73	76
Räntekänslighet	%	13,6	14,0	14,3	14,7
Sparande per kvm	kr	216	280	294	308

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Medlemsinsatser

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	46 044 000	46 081 000	1 051 875	1 806 661	340 179
Reservering till yttre fond			366 000	-366 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-89 375	89 375	
Balansering av föregående års resultat				340 179	-340 179
Årets resultat					62 067
Öresutjämning				-1	
Belopp vid årets utgång	46 044 000	46 081 000	1 328 500	1 870 214	62 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 870 215
Årets resultat	62 067
	<hr/>
	1 932 282

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	366 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-61 175
I ny räkning balanseras	1 627 457
	<hr/>
	1 932 282

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	62 067
Dispositioner	-304 825
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-242 758

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 633 325
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 903 994	2 905 474
Övriga rörelseintäkter		0	18 344
Summa rörelseintäkter		2 903 994	2 923 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 318 923	-1 172 538
Övriga externa kostnader	4	-158 589	-106 995
Personalkostnader	5	-61 921	-62 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-893 971	-888 978
Summa rörelsekostnader		-2 433 404	-2 230 664
Rörelseresultat		470 590	693 154
Periodiskt underhåll	6	-61 175	-89 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 192	2 835
Räntekostnader		-350 540	-266 435
Summa finansiella poster		-347 348	-263 600
Resultat efter finansiella poster		62 067	340 179
Årets resultat		62 067	340 179
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		62 067	340 179
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		61 175	89 375
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-366 000	-366 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-242 758	63 554

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	126 925 576	127 742 274
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 335	9 733
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>126 927 911</u>	<u>127 752 007</u>
Summa anläggningstillgångar		126 927 911	127 752 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 602 030	1 518 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 451	70 375
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 696 481</u>	<u>1 588 666</u>
Summa omsättningstillgångar		1 696 481	1 588 666
Summa tillgångar		128 624 392	129 340 673

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		92 125 000	92 125 000
Fond för yttre underhåll		1 328 500	1 051 875
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>93 453 500</u>	<u>93 176 875</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 870 214	1 806 661
Årets resultat		62 067	340 179
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 932 281</u>	<u>2 146 840</u>
Summa eget kapital		95 385 781	95 323 715
		—	—
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	21 294 166	21 223 166
Summa långfristiga skulder		21 294 166	21 223 166
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	11 215 833	12 135 333
Leverantörsskulder		224 234	208 889
Skatteskulder	13	1 558	1 598
Övriga skulder	13	1 200	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		501 620	446 782
Summa kortfristiga skulder		11 944 445	12 793 792
Summa eget kapital och skulder		128 624 392	129 340 673

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	409 415	603 779
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	893 971	888 978
Erhållen ränta	3 192	2 835
Erlagd ränta	-350 540	-266 435
	956 038	1 229 157
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	94 216	-144 840
Ökning/minskning leverantörsskulder	15 345	36 843
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	54 808	20 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 120 407	1 141 648
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-69 875	-483 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 875	-483 080
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-848 500	-900 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-848 500	-900 500
Årets kassaflöde	202 032	-241 932
Likvida medel vid årets början	1 303 337	1 545 269
Likvida medel vid årets slut	1 505 369	1 303 337

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2135)
Laddboxar	15 år (t.o.m. 2035)
Kortläsare	15 år (t.o.m. 2035)
CCTV1	5 år (t.o.m. 2022)
CCTV2	5 år (t.o.m. 2023)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 387 700	2 387 700
Hyror bilplatser	361 900	366 050
Vattenavgifter	30 190	42 860
Elavgifter	16 096	0
Telefoni, bredband, TV	108 108	108 864
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 903 994	2 905 474
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	<u>2 903 994</u>	<u>2 905 474</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	173 147	199 366
Reparationer, löpande underhåll	292 764	234 303
Elavgifter	248 648	174 492
Uppvärmning	177 091	166 836
Vatten och avlopp	91 845	91 560
Renhållning	85 592	74 120
Försäkringar	75 938	42 492
Avgift till gemensamhetsanläggning	26 795	20 981
IT-kommunikation & TV	105 231	108 092
Övriga fastighetskostnader	14 111	36 876
Fastighetsavgift/fastighetskatt	27 760	23 420
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 318 922</u>	<u>1 172 538</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	2 457
Förbrukningsinventarier	0	1 780
Kommunikation	3 946	1 973
Revision	16 000	15 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 393	59 272
Övriga förvaltningskostnader	11 241	8 904
Konsultarvoden	47 813	0
Övriga externa tjänster	17 197	17 109
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	<u>158 590</u>	<u>106 995</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	48 299	47 294
Sociala kostnader	13 622	14 859
Summa arvoden, personalkostnader	<u>61 921</u>	<u>62 153</u>

Not 6 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Byte kortläsare	0	89 375
OVK	32 100	0
Rörinspektion, spolning brunnar	29 075	0
Summa periodiskt underhåll	<u>61 175</u>	<u>89 375</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 140	2 787
Övriga ränteintäkter	52	48
Summa finansiella intäkter	<u>3 192</u>	<u>2 835</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 408 168	101 925 088
Inköp/Aktiveringar	69 875	483 080
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 478 043	102 408 168
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 340 806	-4 459 224
Årets avskrivningar	-886 573	-881 582
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 227 379	-5 340 806
Utgående planenligt värde	<u>96 250 664</u>	<u>97 067 362</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 674 912	30 674 912
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	30 674 912	30 674 912
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>126 925 576</u>	<u>127 742 274</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	83 776 000	64 342 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	23 600 000
	<hr/>	<hr/>
	106 576 000	87 942 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	103 800 000	85 600 000
Lokaler (garage)	2 776 000	2 342 000
	<hr/>	<hr/>
	106 576 000	87 942 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 984	36 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 984	36 984
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 251	-19 855
Årets avskrivningar	-7 398	-7 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 649	-27 251
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>2 335</u>	<u>9 733</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	1 807	44
Upplupna vattenavgifter	11 680	19 094
Övriga fordringar	83 174	195 815
Klientmedelskonto MBF	1 505 369	1 303 337
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 602 030</u>	<u>1 518 290</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank	0,81	2023-08-25	10 705 833
Nordea	0,68	2024-08-21	10 517 333
Nordea	3,33	2025-08-26	11 286 833
Summa skulder till kreditinstitut			32 509 999
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-976 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-10 239 833
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			21 294 166
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			27 629 999

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	40 475 000	40 475 000
Summa ställda säkerheter	40 475 000	40 475 000

Not 13 Skatteskulder och övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skatteskulder (fastighetsskatt)	1 558	1 598
Skulder till MBF	1 200	1 190
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 758</u>	<u>2 788</u>

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Björn Lifvergren
Ordförande

Björn Emmerik
Ledamot

Susanne Felldin
Ledamot

Ulf Nilsson
Ledamot

Amanda Sjöberg
Ledamot

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

Joacim Brännström
Auktoriserad revisor

Deltagare

BJÖRN LIFVERGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-28 18:30:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Karl Birger Lifvergren

Datum

Björn Lifvergren

Leveranskanal: E-post

BJÖRN EMMERIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-28 18:32:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN EMMERIK

Datum

Björn Emmerik

Leveranskanal: E-post

SUSANNE FELLDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-28 18:46:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE FELLDIN

Datum

Susanne Felldin

Leveranskanal: E-post

ULF NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-01 00:19:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Gunnar Nilsson

Datum

Ulf Nilsson

Leveranskanal: E-post

AMANDA SJÖBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-02 15:35:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AMANDA SJÖBERG

Datum

Amanda Sjöberg

Leveranskanal: E-post

JOACHIM BRÄNNSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-02 15:57:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joacim Brännström

Datum

Joachim Brännström

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grevinnan
Org.nr. 769626-4949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grevinnan för år 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 31 december 2022 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 revisionsd 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 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 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 revisionsd 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 Grevinnan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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

Joacim Brännström
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOACHIM BRÄNNSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-02 15:59:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joacim Brännström

Datum

Joachim Brännström

Leveranskanal: E-post