

# Årsredovisning

för

## Brf Grindstugan i Rosendal

769632-1244

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Grindstugan i Rosendal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

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

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Styrelsen

Styrelsen har under 2022 haft följande sammansättning:

#### För tiden 1 jan-17 maj

Anders Åsell	ordförande
Anders Billstrand	vice ordförande
Anders Eriksson	sekreterare
Roger Jonneryd	ledamot
Haile Palm	ledamot
Johan Sundström	ledamot
Tara Ali	suppleant
Jessica Nettelblad	suppleant

#### För tiden 17 maj-31 dec

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

#### Revisor

Tomas Ericson, BOREV Revision AB	auktoriserad revisor
BOREV Revision AB	revisorssuppleant

#### Valberedning

Till valberedningen har valts Petra Hall och Per-Anders Rydeberg.

#### Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

### Fastigheten

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

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

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

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

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

### Underhåll

Fastigheten färdigställdes under 2019 och har därför inte haft något underhåll.

### Förvaltning och försäkring

Mediator AB anlitas för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen. Riksbyggen har övertagit ansvaret för den tekniska förvaltningen från den 1 november 2021. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Uppsala.

### Avtal

Riksbyggen	teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Mediator	ekonomisk förvaltning
Tele2	bredbandstelefontjänst, bredband och TV
TMPL Solution	licenser för 91 st lägenheter (en app för bostadsrättsföreningar)
Infometric	mätning av el, vatten och värme
KONE	serviceavtal för hissar
Eneo Beta	el och värme
Vattenfall	el, rörligt och fast avtal
Uppsala Vatten	vatten, avlopp och sophantering
Suez Recycling	grovsopor

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Uppföljning avseende undermålig verkningsgrad av systemen för uppvärmning av fastigheten har skett med tillfredställande resultat. Fortsatt arbete pågår för att optimera systemen.

Särskilda inspektioner av golven i bostäderna har skett för att planera arbetet med reparation och andra åtgärder av de golv föreningen haft problem med efter byggande och installation.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140  
Antal tillkommande medlemmar: 13  
Antal avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

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

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder fr o m första året efter värdeåret. Detta gäller därefter i 15 år. Lokalerna beskattas med 1 % av gällande taxeringsvärde från första året.

#### Löner och arvoden

Styrelsearvoden: 144 900 kr.  
Revisionsarvode: 16 990 kr (beräknat - sker på löpande räkning och faktureras i efterskott).

### Underhållsplanering

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

### Årets resultat

Årets resultat blev -2 552 972 kr. Efter avsättning till underhållsfonden (400 000 kr) blev resultatet -2 952 972 kr.

### Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 15 % från och med 2023-01-01 för att föreningen ska ha fortsatt bra ekonomi.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	6 033	5 820	5 770	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 553	-2 524	-2 397	0
Balansomslutning (tkr)	469 964	473 099	475 750	484 818
Soliditet (%)	78,7	78,7	78,8	77,8
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)*	521	514	519	0
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)*	13 102	13 174	13 251	0
Räntekänslighet (%)*	25	26	26	0
Sparande per kvm total yta (kr) *	151	136	135	0

\* Årsavgiften per kvm bostadsrättsyta - årsavg för bostadsrätter i dec \* 12 / kvm bostadsrättsyta.

\* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta - föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta.

\* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 25,1 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

\* Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	97 825 000	279 209 278	483 775	-2 780 887	-2 524 339	<b>372 212 827</b>
Disp av föregående års resultat:			400 000	-2 924 339	2 524 339	<b>0</b>
Årets resultat					-2 552 972	<b>-2 552 972</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>97 825 000</b>	<b>279 209 278</b>	<b>883 775</b>	<b>-5 705 226</b>	<b>-2 552 972</b>	<b>369 659 855</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 705 226
årets förlust	-2 552 972
	<b>-8 258 198</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	400 000
i ny räkning överföres	-8 658 198
	<b>-8 258 198</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		6 033 414	5 756 265
Övriga intäkter		82 704	65 096
	2	<b>6 116 118</b>	<b>5 821 361</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och Planerat underhåll	3	-496 695	-295 651
Driftskostnader	4	-3 394 944	-3 346 889
Övriga kostnader	5	-329 027	-254 364
Personalkostnader	6	-182 267	-125 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 415 473	-3 415 473
		<b>-7 818 406</b>	<b>-7 437 477</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 702 288</b>	<b>-1 616 116</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-850 724	-908 223
		<b>-850 684</b>	<b>-908 223</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 552 972</b>	<b>-2 524 339</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 552 972</b>	<b>-2 524 339</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 552 972</b>	<b>-2 524 339</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

466 774 859

470 190 332

**466 774 859**

**470 190 332**

**Summa anläggningstillgångar**

**466 774 859**

**470 190 332**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4 660

16 879

Avgifts- och hyresfordringar

24 649

9 458

Övriga fordringar

40 574

196 678

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

155 987

228 472

**225 870**

**451 487**

##### *Kassa och bank*

2 963 026

2 456 994

**Summa omsättningstillgångar**

**3 188 896**

**2 908 481**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**469 963 755**

**473 098 813**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

97 825 000

97 825 000

Uppåtelseavgifter

279 209 278

279 209 278

Fond för yttre underhåll

883 775

483 775

**377 918 053**

**377 518 053**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-5 705 226

-2 780 887

Årets resultat

-2 552 972

-2 524 339

**-8 258 198**

**-5 305 226**

#### Summa eget kapital

**369 659 855**

**372 212 827**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

68 718 305

69 055 485

#### Summa långfristiga skulder

**68 718 305**

**69 055 485**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

29 872 131

30 080 359

Leverantörsskulder

572 748

577 739

Aktuella skatteskulder

138 540

130 760

Övriga skulder

158 198

95 123

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

843 978

946 520

#### Summa kortfristiga skulder

**31 585 595**

**31 830 501**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**469 963 755**

**473 098 813**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

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

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

#### Skatter

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Balansomslutning (tkr)

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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



## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Hyra lokaler	754 164	751 000
Fastighetsskatt lokaler	72 793	57 072
Årsavgifter, bostäder	3 922 296	3 864 288
Hysesintäkter förråd, lokaler	7 140	7 140
Hysesintäkter förråd	75 524	79 500
Kabel TV mm	245 700	245 700
Vatten, fast kostnad	131 040	131 040
Vatten, individuell mätning bostäder	293 619	259 395
Vatten, individuell mätning lokaler	18 027	0
El, individuell mätning bostäder	373 734	305 766
El, individuell mätning lokaler	122 596	43 364
Värme, lokaler	12 000	12 000
Renhållning, lokaler	4 781	0
Andrahandsupplåtelseavgift	66 050	63 303
Övriga intäkter	16 654	1 793
	<b>6 116 118</b>	<b>5 821 361</b>

## Not 3 Reparationer och Planerat underhåll

	2022	2021
Reparationer	150 140	103 032
Planerat underhåll	346 554	192 619
	<b>496 694</b>	<b>295 651</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, entreprenad	310 109	298 084
Fastighetsskötsel, extra tjänster	77 932	90 864
Hissar	63 930	68 400
Serviceavtal	57 884	52 729
El, fastighet	1 237 864	1 325 488
Uppvärmning	512 836	501 341
Vatten	216 803	239 339
Sophämtning	219 629	156 886
Fastighetsförsäkringar	94 054	84 857
Kabel TV, internet	329 686	325 777
Fastighetsskatt	73 160	65 380
Städ	198 585	21 370
Obligatoriska besiktningar	2 471	116 373
	<b>3 394 943</b>	<b>3 346 888</b>

## Not 5 Förvaltningskostnader

	2022	2021
Bilpoolen	72 088	16 000
Förbrukningsinventarier	9 321	11 785
Revisionsarvode	16 990	13 603
Redovisningstjänster	107 360	104 576

Övriga förvaltningskostnader	123 268	108 400
	<b>329 027</b>	<b>254 364</b>

#### Not 6 Styrelsearvoden och andra ersättningar

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	144 900	95 200
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	37 367	29 900
	<b>182 267</b>	<b>125 100</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	477 021 278	477 021 278
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>477 021 278</b>	<b>477 021 278</b>
Ingående avskrivningar	-6 830 946	-3 415 473
Årets avskrivningar	-3 415 473	-3 415 473
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 246 419</b>	<b>-6 830 946</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>466 774 859</b>	<b>470 190 332</b>
Taxeringsvärden byggnader	227 200 000	159 600 000
Taxeringsvärden mark	83 116 000	62 938 000
	<b>310 316 000</b>	<b>222 538 000</b>

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea 3975 82 45767	0,84	2025-01-22	17 270 650	17 354 050
Nordea 3978 89 64982	1,09	2023-01-18	17 270 650	17 354 050
Nordea 3978 89 64990	1,10	2024-01-17	17 270 650	17 354 050
Nordea 3978 89 65008	1,14	2025-01-22	17 270 650	17 354 050
Stadshypotek 684 647	0,47	2024-01-30	17 243 535	17 330 515
Stadshypotek 684 647	0,36	2023-01-30	12 264 301	12 389 129
			<b>98 590 436</b>	<b>99 135 844</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			29 872 131	30 080 359

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

#### Not 9 Ställda säkerheter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	100 087 000	100 087 000
	<b>100 087 000</b>	<b>100 087 000</b>

UNDERSKRIFTER

Uppsala 2023-04-26



Anders Åsell  
ordförande



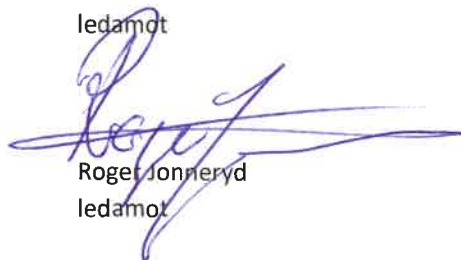
Anders Eriksson  
ledamot



Haile Palm  
ledamot



Anders Billstrand  
ledamot



Roger Jonneryd  
ledamot

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 3 maj 2023



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor