

# Årsredovisning

för

## Brf Gräddhyllan Emmaus 23

769629-6065

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Gräddhyllan Emmaus 23 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Brf Gräddhyllan Emmaus 23 registrerades hos Bolagsverket 2015-02-13.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

Ekonomisk plan registrerades 2016-09-12.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-01-28.

Föreningen förvärvade 2015-07-10 fastigheterna Emmaus 23, 24, 25, 26 samt den 2016-08-23 Emmaus 27 i Norrtälje kommun.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Total bostadsyta uppgår till 1296 kvm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2023 har kantats av kostnadskontroll i och med att räntorna har gått upp för brf. Vi har inte behövt hantera några oväntade kostnader utan har kunnat följa kostnadsutvecklingen och justerat avgiften under tiden. Vi har justerat ner något i amorteringen för att hantera ränteökningen.

Styrelsen har sammanlagt haft 5 protokollförda möten och löpande diskussioner har även förts i styrelsens chatttrum på Facebook Messenger. Vissa brådskande styrelsebeslut har tagits per capsulam via e-mail. Årsmötet ägde rum den 7e maj 2023. På stämman deltog 12 (av 12 möjliga) röster.

Avgiften har höjts med först 18% till 6366 kr och sedan 27 % till 8085 kr. Dessa ökningar gjordes med bakgrund till ökade kostnader för ränta och amortering.

Under år 2023 har 2 överlåtelser skett.

## 2024-prognos

Ytterligare amortering under 2023-2024 samt höjda avgifter ger oss en möjlighet att bygga lite buffert och räntorna spås gå ner vilket ger föreningen större möjlighet att nå ett bra resultat. Vi kommer behöva agera kring månadsavgiften om vi ser ytterligare kostnadshöjningar så som ränta eller amortering under 2024.

Fortsatt är det inga stora investeringar eller större kostnader som vi ser att föreningen behöver ta vilket också stärker vår möjlighet att göra ett bra resultat.

## Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter.

Nuvarande styrelse utsågs vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-07.

Henrik Kjellbergordförande  
John Wahlbergledamot  
Kenny Lorentzonledamot  
Erik Malmberg

ledamot

Styrelsen har under året hållit 5 st. protokollförda möten. Löpande diskussioner har även förts i styrelsens chattrum på Facebook Messenger. Vissa brådskande styrelsebeslut har tagits per capsulam via e-mail.

## Revisor

Revisor, utsedd av ordinarie föreningsstämma 2023-05-07, har varit:  
Bo persson godkänd revisor, Norrtälje Revisionsbyrå AB.

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Emmaus 23-27 i Norrtälje kommun med adresser Solslingan 14 A-F samt Solslingan 16 A-F . Byggnaderna, som är uppförda 2016, innehåller 12 st bostadsrättsradhus med total lägenhetsyta om 1 296 m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheters area är 108 m<sup>2</sup> och disponerar 5 R o k.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärden för år 2023 uppgår till 29 796 000 kr (föregående år 29 796 000 kr). Taxeringsvärdet för byggnad uppgår till 22,728,000kr (22,728,000kr) och mark 7,068,000kr (7,068,000kr).

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren efter fastighetens värdeår, dvs ingen fastighetsavgift utgår under åren 2017-2031.

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Vi har fått byta utkastare på ett radhus samt lite justeringar på värmepumpar men inga stora saker.

## Förvaltning

Fastighetsskötsel har skett i egen regi av styrelsen.  
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Hammarberg & Lindqvist Revision AB.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till 21 424 680 kr (föreg år 21 564 650 kr).  
Uttaga och ställda säkerheter 21 700 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 12 st bostadsrättsradhus var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 0 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.  
Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp.  
Pantsättningsavgifter tas ut motsvarande 1% av prisbasbeloppet.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	20	20
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	0	-5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	20	20

Föreningen har sitt säte i NORRTÄLJE.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	944	777	777	777
Resultat efter finansiella poster	-293	-231	-201	-371
Soliditet (%)	44	45	45	45
Årsavgift per kvm	728	599	599	599
Skuldsättning per kvm	16 531	16 639	16 689	16 714
Sparande per kvm	62	-25	122	-11
Räntekänslighet	23	28	28	28
Energikostnad per kvm	106	112	117	83

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 588 000	358 700	-11 650 832	-405 431	17 890 436
Disposition av föregående års resultat:		129 600	-535 031	405 431	0
Årets resultat				-293 356	-293 356
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 588 000</b>	<b>488 300</b>	<b>-12 185 863</b>	<b>-293 356</b>	<b>17 597 080</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 185 863
årets förlust	-293 356
	<b>-12 479 219</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	129 600
	-12 608 819
	<b>-12 479 219</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		943 632	776 880
Övriga rörelseintäkter	2	30 379	11 419
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>974 011</b>	<b>788 299</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-275 273	-428 780
Övriga externa kostnader	4	-44 098	-48 869
Personalkostnader	5	-6 284	-12 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-373 234	-373 234
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-698 889</b>	<b>-863 451</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>275 122</b>	<b>-75 152</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 486	-330 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-568 478</b>	<b>-330 279</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-293 356</b>	<b>-405 431</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-293 356</b>	<b>-405 431</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-293 356</b>	<b>-405 431</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 448 326	39 806 729
Inventarier, verktyg och installationer	7	44 491	59 322
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 492 817</b>	<b>39 866 051</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 492 817</b>	<b>39 866 051</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		161 700	124 085
Övriga fordringar		9	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 205	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>180 914</b>	<b>124 089</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		143 940	189 737
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>143 940</b>	<b>189 737</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>324 854</b>	<b>313 826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 817 671</b>	<b>40 179 877</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		29 588 000	29 588 000
Fond för yttre underhåll		488 300	358 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 076 300</b>	<b>29 946 700</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-12 185 863	-11 650 833
Årets resultat		-293 356	-405 431
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 479 219</b>	<b>-12 056 264</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 597 081</b>	<b>17 890 436</b>

#### Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 700 000	8 716 154
Övriga skulder		327 250	336 297
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 027 250</b>	<b>9 052 451</b>

#### Kortfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut		12 724 680	12 848 496
Leverantörsskulder		42 361	50 594
Övriga skulder		9 047	82 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	417 252	255 696
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 193 340</b>	<b>13 236 990</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 817 671

40 179 877



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-293 356	-405 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	373 234	373 234
Betald skatt		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>79 878</b>	<b>-32 197</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-37 615	-124 085
Förändring av kortfristiga fordringar	-19 210	9 330
Förändring av leverantörsskulder	-8 233	20 716
Förändring av kortfristiga skulder	161 557	123 037
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>96 499</b>	<b>28 998</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-49 363
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-49 363</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån (+) amortering lån (-)	-222 174	29 030
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-222 174</b>	<b>29 030</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-45 797</b>	<b>-23 532</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	189 737	213 269
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>143 940</b>	<b>189 737</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Taksäkerhet	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Total årsavgift delat på kvm

Skuldsättning per kvm

Totala lån delat på kvm

Sparande per kvm

Årets resultat exklusive avskrivningar

Energikostnad per kvm

El och vatten delat på kvm.

Räntekänslighet

Totala skulder delat på total årsavgift delat på kvm.

### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 700 000	21 700 000
	<b>21 700 000</b>	<b>21 700 000</b>

## Not 2 Övriga intäkter

	2023	2022
Intrångsersättning Norrtälje kommun	22 239	0
Elstöd	5 726	0
Försäkringsersättning skada pump		7 349
Överlåtelseavgifter	2 414	4 070
	<b>30 379</b>	<b>11 419</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Snöröjning	14 235	8 271
Elavgifter	25 421	28 756
Vatten	111 858	116 768
Renhållning hushållssopor	26 309	32 738
Löpande reparationer	30 873	14 764
Fastighetsförsäkring	16 777	24 433
Försäkring värmepumpar	31 800	28 200
Fönsterbyte	0	174 850
Årsavgift solbacka strand samfällighetsförening	18 000	0
	<b>275 273</b>	<b>428 780</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Redovisning	8 125	0
Revision	10 938	5 000
Övriga förvaltningskostnader	1 213	1 946
Bankavgifter	2 119	1 923
Förbrukningsinventarier	1 703	0
Arvode styrelse	20 000	40 000
	<b>44 098</b>	<b>48 869</b>

## Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

**Not 6 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 541 922	41 541 922
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 541 922</b>	<b>41 541 922</b>
Ingående avskrivningar	-1 735 193	-1 376 790
Årets avskrivningar	-358 403	-358 403
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 093 596</b>	<b>-1 735 193</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 448 326</b>	<b>39 806 729</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 153	0
Inköp	0	49 363
Omklassificeringar	0	24 790
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 153</b>	<b>74 153</b>
Ingående avskrivningar	-14 831	0
Årets avskrivningar	-14 831	-14 831
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 662</b>	<b>-14 831</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 491</b>	<b>59 322</b>

**Not 8 Sophus**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	24 790
Omklassificeringar	0	-24 790
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 424 680	21 241 570
	<b>21 424 680</b>	<b>21 241 570</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21.424.680 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 424 680	21 500 034
	<b>21 424 680</b>	<b>21 500 034</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	64 616
	<b>0</b>	<b>64 616</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,05	2026-03-30	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	4,8	2024-02-01	6 224 680	6 364 650
Stadshypotek	4,8	2024-02-01	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek	1,13	2025-04-30	6 500 000	6 500 000
			<b>21 424 680</b>	<b>21 564 650</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	64 616

### Not 12 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald hyra	291 060	188 826
Revision	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	116 192	56 870
	<b>417 252</b>	<b>255 696</b>

Norrtälje

den 15/2 2024,




Henrik Kjellberg  
Ordförande



Kenny Lorentzon



John Wahlberg

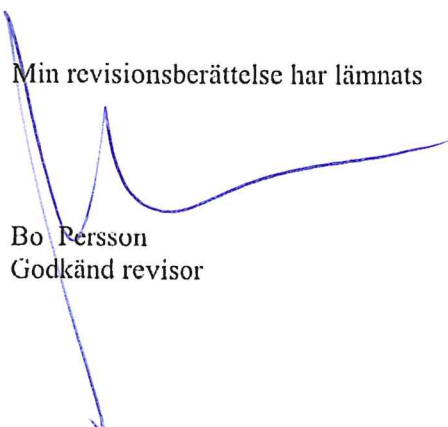


Erik Malmberg

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

den 15/3 2024



Bo Persson  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Gräddhyllan Emmaus 23

Org.nr 769629-6065

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gräddhyllan Emmaus 23 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gräddhyllan Emmaus 23s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Gräddhyllan Emmaus 23 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 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 lämpligt, 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 revisionsred 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 Gräddhyllan Emmaus 23 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Gräddhyllan Emmaus 23 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är



försvärlig 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrtälje

den 15/3 2024

Bo Persson  
Godkänd revisor