

Årsredovisning

för

Brf Gräddhyllan Emmaus 23

769629-6065

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Gräddhyllan Emmaus 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 (äkta bostadsrättsförening).

Total bostadsyta uppgår till 1296 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2024 har fortfarande ränteläget varit högt, men under våren börjat vända ner. Vi har under hösten bundit 2 av lånen på 1 respektive 2 år för att få ner räntan lite snabbare.

Vi beslutade därför sänka avgiften med 1,5% från 1 januari 2025.

Det har varit lite extra kostnader med avloppssystemet då avloppsspumpen havererade.

Styrelsen har under året sammanlagt haft 7 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 28 april 2024. På stämman deltog 12 (av 12 möjliga) röster.

Under år 2024 har 3 överlåtelse skett.

2025-prognos

Amorteringsfritt under första delen 2025 samt ytterligare räntesänkningar ger oss möjlighet att bygga lite buffert. Vi kommer behöva agera kring månadsavgiften om vi ser ytterligare kostnadshöjningar under 2025.

Årsredovisning

för

Brf Gräddhyllan Emmaus 23

769629-6065

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Gräddhyllan Emmaus 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 (äkta bostadsrättsförening).

Total bostadsyta uppgår till 1296 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2024 har fortfarande ränteläget varit högt, men under våren börjat vända ner. Vi har under hösten bundit 2 av lånen på 1 respektive 2 år för att få ner räntan lite snabbare.

Vi beslutade därför sänka avgiften med 1,5% från 1 januari 2025.

Det har varit lite extra kostnader med avloppssystemet då avloppspumpen havererade.

Styrelsen har under året sammanlagt haft 7 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 28 april 2024. På stämman deltog 12 (av 12 möjliga) röster.

Under år 2024 har 3 överlåtelser skett.

2025-prognos

Amorteringsfritt under första delen 2025 samt ytterligare räntesänkningar ger oss möjlighet att bygga lite buffert. Vi kommer behöva agera kring månadsavgiften om vi ser ytterligare kostnadshöjningar under 2025.

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 2024-04-28.

John Wahlberg ordförande
Kenny Lorentzon ledamot
Erik Malmberg ledamot
Sebastian Almqvist ledamot (utflyttad)

Styrelsen har under året hållit 7 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 2024-04-28, 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 m². Samtliga lägenheters area är 108 m² och disponerar 5 R o k.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärden för år 2024 uppgår till 35 700 000 kr (föregående år 29 796 000 kr). Taxeringsvärdet för byggnad uppgår till 27,780,000kr (22,728,000kr) och mark 7,920,000kr (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 tömma pumpgropen pga. att avloppspumpen slutade fungera.
En avloppspump, dräneringspump samt en vipa utbytt.
Justeringar på värmepumpar.

Förvaltning

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

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till 21 397 900 kr (föreg år 21 424 680 kr).
Uttagna och ställda säkerheter 21 700 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Samtliga 12 st bostadsrättsradhus var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp.

Pantsättningsavgifter tas ut motsvarande 1% av prisbasbeloppet.

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	20	20
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-3	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	20	20

Föreningen har sitt säte i NORRTÄLJE.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 164	944	777	777
Resultat efter finansiella poster	-239	-293	-231	-201
Soliditet (%)	44	44	45	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	898	728	599	599
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	16 511	16 531	16 639	16 639
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 511	16 531	16 639	16 639
Sparande per kvm (kr/kvm)	104	62	-25	122
Räntekänslighet (%)	18	23	28	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	129	106	112	117
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	97	99	0

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	488 300	-12 185 864	-293 356	17 597 080
Disposition av föregående års resultat:		129 600	-422 956	293 356	0
Årets resultat				-238 857	-238 857
Belopp vid årets utgång	29 588 000	617 900	-12 608 820	-238 857	17 358 223

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 608 820
årets förlust	-238 857
	-12 847 677

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	129 600
	-12 977 277
	-12 847 677

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

Resulträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 164 240	943 632
Övriga rörelseintäkter	3	4 872	30 379
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 169 112	974 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-347 107	-275 273
Övriga externa kostnader	5	-17 046	-44 098
Personalkostnader	6	0	-6 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-373 234	-373 234
Summa rörelsekostnader		-737 387	-698 889
Rörelseresultat		431 725	275 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 582	-568 486
Summa finansiella poster		-670 582	-568 478
Resultat efter finansiella poster		-238 857	-293 356
Resultat före skatt		-238 857	-293 356
Årets resultat		-238 857	-293 356

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 089 923	39 448 326
Inventarier, verktyg och installationer	8	29 660	44 491
Summa materiella anläggningstillgångar		39 119 583	39 492 817
Summa anläggningstillgångar		39 119 583	39 492 817
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		208 497	161 700
Övriga fordringar		9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 029	19 205
Summa kortfristiga fordringar		246 535	180 914
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		122 777	143 940
Summa kassa och bank		122 777	143 940
Summa omsättningstillgångar		369 312	324 854
SUMMA TILLGÅNGAR		39 488 895	39 817 671

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 588 000	29 588 000
Fond för yttre underhåll		617 900	488 300
Summa bundet eget kapital		30 205 900	30 076 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 608 820	-12 185 863
Årets resultat		-238 857	-293 356
Summa fritt eget kapital		-12 847 677	-12 479 219
Summa eget kapital		17 358 223	17 597 081
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 420 000	8 700 000
Övriga skulder		327 250	327 250
Summa långfristiga skulder		8 747 250	9 027 250
Kortfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 977 900	12 724 680
Leverantörsskulder		18 515	42 361
Övriga skulder		6 700	9 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	380 307	417 252
Summa kortfristiga skulder		13 383 422	13 193 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 488 895	39 817 671

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-238 857	-293 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	373 234	373 234
Betald skatt	0	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	134 377	79 873
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-46 797	-37 615
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 824	-19 205
Förändring av leverantörsskulder	-23 846	-8 233
Förändring av kortfristiga skulder	-39 292	161 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128 759	96 504
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-26 780	-222 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 780	-222 174
Årets kassaflöde	-21 162	-45 797
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	143 940	189 737
Likvida medel vid årets slut	122 777	143 940

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 upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 700 000	21 700 000
	21 700 000	21 700 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 164 240	943 632
	1 164 240	943 632

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Intrångsersättning Norrtälje kommun	0	22 239
Elstöd	0	5 726
Försäkringsersättning skada pump	0	
Överlåtelseavgifter	4 872	2 414
	4 872	30 379

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Snöröjning	9 910	14 235
Elavgifter	14 575	25 421
Vatten	152 363	111 858
Renhållning hushållssopor	26 801	26 309
Löpande reparationer	91 253	30 873
Fastighetsförsäkring	19 205	16 777
Försäkring värmepumpar		31 800
Fönsterbyte		0
Årsavgift solbacka strand samfällighetsförening	33 000	18 000
	347 107	275 273

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Redovisning	8 125	8 125
Revision	0	10 938
Övriga förvaltningskostnader	4 613	1 213
Bankavgifter	4 308	2 119
Förbrukningsinventarier	0	1 703
Arvode styrelse	0	20 000
	17 046	44 098

Not 6 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 541 922	41 541 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 541 922	41 541 922
Ingående avskrivningar	-2 093 596	-1 735 193
Årets avskrivningar	-358 403	-358 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 451 999	-2 093 596
Utgående redovisat värde	39 089 923	39 448 326

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 153	74 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 153	74 153
Ingående avskrivningar	-29 662	-14 831
Årets avskrivningar	-14 831	-14 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 493	-29 662
Utgående redovisat värde	29 660	44 491

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 420 000	21 424 680
	8 420 000	21 424 680

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21.397.900 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 397 900	21 424 680
	21 397 900	21 424 680
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,05	2026-03-30	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	3,52	2025-10-30	6 197 900	6 224 680
Stadshypotek	1,13	2025-04-30	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek	3,47	2026-10-30	6 220 000	6 500 000
Stadshypotek	3,51	2025-09-01	280 000	0
			21 397 900	21 424 680
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 12 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyra	286 704	291 060
Revision	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	83 603	116 192
	380 307	417 252

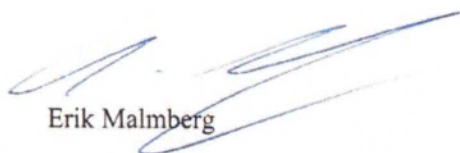
Norrtälje 2025-02-20



John Wahlberg
Ordförande



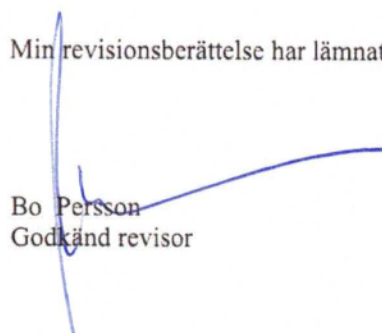
Kenny Lorentzon



Erik Malmberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-21



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 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 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 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 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Norrtälje den 21 februari 2025

Bo Persson
Godkänd revisor