



Välkommen till årsredovisningen för Brf Drömstugan Granebo

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gotland.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:553	2012	GOTLAND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gotland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012

Värdeåret är 2012

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 978 kvm. Byggnadernas totalyta är 978kvm.

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Mothander	Ordförande och styrelseledamot
Bobo Werkelin	Styrelsesuppleant
Tommy Lingvall	Styrelseledamot
Per Norberg	Styrelseledamot

Valberedning

Jan Johnsson (ordf)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Björn Börjesson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Fasadvätt av de vita stugorna.
- 2023 ● Sotning och brandskydd
- 2022 ● Måla servicebyggnaden - Denna åtgärd är utförd av Kneippbyn som har underhållsansvaret
- 2019 ● Reparation av förråden/ryggsäck
- 2018-2019 ● Målning av de bruna stugorna
- 2018 ● Målning av utsidan på stugornas ytterdörrar
- 2017 ● Sotning & brandskydd

Planerade underhåll

- 2025-2028 ● Preliminär underhållsplan för åren 2025-2028
 - 2025 Målning skorstenar, läckage tak. Takfot och socklar; rengöring, målning och reparation. Behandla entrédörrar.
 - 2026 Sota och besiktiga skorstenar enligt lag. Rengöra inkanalen på fett från spis. Rengöring, målning och reparationer på fasaden.
 - 2027 Fönster - rengöring, reparation och målning.
 - 2028 Byta entrédörrar.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Service samt uthyrning åt medlemmar	Kneippbyn
Ekonomitjänster	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 9%.

Övriga uppgifter

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	710 646	850 553	726 327	696 232
Resultat efter fin. poster	-318 822	-198 543	-212 378	-371 304
Soliditet (%)	94	94	93	92
Yttre fond	381 620	346 040	310 460	110 460
Taxeringsvärde	14 719 000	12 559 000	12 559 000	12 559 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	782	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	92,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 378	2 501	2 930	3 124
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 278	2 395	2 807	2 993
Sparande per kvm totalyta, kr	212	252	238	83
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	148	194	197
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	97	83	75
Energikostnad per kvm totalyta, kr	167	245	276	272
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	4,36	-	-
Räntekänslighet (%)	3,30	2,91	-	-

På grund av felperiodisering av el 2023 samt diverse intäkter blivit felaktigt redovisad i nettoomsättningen så har årsavgift per kvm blivit fel i årsredovisning för 2023.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 59 377 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är precis som tidigare år negativt. Detta beror på att föreningens avskrivningar är mycket stora, vilket är vanligt i en förhållandevis nybildad förening. Likviditeten i föreningen är god. Ska föreningen följa en tänkt underhållsplan har en kompletterande kassaflödesanalys upprättats som sträcker sig fram till år 2032. Föreningens preliminära utgående bankbehållning respektive år fram till 2032 ser enligt kassaflödesanalysen god ut. Ska den preliminära underhållsplanen kunna hållas måste dock nya lån tas upp. Lånen, både gamla och nya beräknas vara slutbetalda på 10 år med första amortering år 2030. För nuvarande lån har föreningen begärt och fått amorteringsfrihet from 2025-04-28. I kassaflödesanalysen har styrelsen gjort bedömningen att medlemmarnas årsavgifter kommer öka med 4% per år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	44 550 000	-	-	44 550 000
Fond, yttre underhåll	346 040	-	35 580	381 620
Balanserat resultat	-4 854 133	-198 543	-35 580	-5 088 256
Årets resultat	-198 543	198 543	-318 822	-318 822
Eget kapital	39 843 364	0	-318 822	39 524 542

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 052 676
Årets resultat	-318 822
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 580
Totalt	-5 407 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	79 133
Balanseras i ny räkning	-5 325 195

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	710 646	850 553
Övriga rörelseintäkter	3	43 029	62 511
Summa rörelseintäkter		753 675	913 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-389 263	-432 787
Övriga externa kostnader	9	-126 687	-112 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 700	-455 700
Summa rörelsekostnader		-971 650	-1 001 283
RÖRELSERESULTAT		-217 975	-88 219
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 463	5 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-104 310	-115 740
Summa finansiella poster		-100 847	-110 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-318 822	-198 543
ÅRETS RESULTAT		-318 822	-198 543

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15, 17	41 621 273	42 068 705
Markanläggningar	12	89 595	97 863
Summa materiella anläggningstillgångar		41 710 869	42 166 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 710 869	42 166 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 150	8 160
Övriga fordringar	13	406 944	276 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 272	48 420
Summa kortfristiga fordringar		487 366	333 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		487 366	333 213
SUMMA TILLGÅNGAR		42 198 234	42 499 781

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 550 000	44 550 000
Fond för yttre underhåll		381 620	346 040
Summa bundet eget kapital		44 931 620	44 896 040
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 088 256	-4 854 133
Årets resultat		-318 822	-198 543
Summa fritt eget kapital		-5 407 078	-5 052 676
SUMMA EGET KAPITAL		39 524 542	39 843 364
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 325 732	2 445 732
Leverantörsskulder		64 416	59 793
Övriga kortfristiga skulder		0	7 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	283 544	142 916
Summa kortfristiga skulder		2 673 692	2 656 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 198 234	42 499 781

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-217 975	-88 219
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	455 700	455 700
	237 725	367 481
Erhållen ränta	3 463	5 416
Erlagd ränta	-109 481	-111 429
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	131 707	261 468
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 452	24 860
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	142 446	-80 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249 701	206 183
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-420 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	129 701	-213 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	258 570	472 387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	388 271	258 570

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drömstugan Granebo har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,97 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	644 409	595 383
El, moms	66 237	255 170
Summa	710 646	850 553

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	23 976	23 976
Dröjsmålsränta	50	0
Överlåtelseavgift	4 299	1 313
Administrativ avgift	1 274	0
Öres- och kronutjämning	5	0
Elstöd	0	54 094
Övriga intäkter	2 187	-16 873
Återbäring försäkringsbolag	11 238	0
Summa	43 029	62 511

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	6 833
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 965	4 166
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 813	0
Brandskydd	0	25 052
Förbrukningsmaterial	9 413	14 554
Summa	16 190	50 604

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	988	0
Tvättstuga	494	9 371
VVS	494	1 103
Värmeanläggning/undercentral	0	494
Elinstallationer	8 532	1 564
Skador/klotter/skadegörelse	370	23 858
Summa	10 877	36 390

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	676	0
Tvättstuga	11 082	0
Fasader	67 375	0
Summa	79 133	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	102 314	150 833
Vatten	67 992	98 977
Sophämtning/renhållning	64 337	44 299
Summa	234 643	294 109

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 420	51 683
Summa	48 420	51 683

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	46 827	37 747
Revisionsarvoden extern revisor	13 750	11 875
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	1 867	1 847
Förvaltningsarvode enl avtal	50 718	48 674
Överlåtelsekostnad	6 018	1 838
Pantsättningskostnad	860	0
Administration	3 097	451
Konsultkostnader	2 750	10 364
Summa	126 687	112 796

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	104 310	115 740
Summa	104 310	115 740

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 300 200	48 300 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 300 200	48 300 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 231 495	-5 784 063
Årets avskrivning	-447 432	-447 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 678 927	-6 231 495
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 621 273	42 068 705
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 173 200</i>	<i>2 173 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 891 000	10 259 000
Taxeringsvärde mark	2 828 000	2 300 000
Summa	14 719 000	12 559 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 400	165 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 400	165 400
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-67 537	-59 269
Årets avskrivning	-8 268	-8 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-75 805	-67 537
Utgående restvärde enligt plan	89 595	97 863

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 479	18 063
Transaktionskonto	187 675	118 021
Borgo räntekonto	200 596	140 549
Summa	406 750	276 633

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 994	48 420
Förutbet försäkr premier	53 278	0
Summa	60 272	48 420

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,50 %	1 340 000	1 460 000
Swedbank	2025-02-28	3,17 %	985 732	985 732
Summa			2 325 732	2 445 732
Varav kortfristig del			2 325 732	2 445 732

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	35 593	35 593
Uppl kostn el	12 581	15 717
Uppl kostn räntor	11 224	16 395
Uppl kostn vatten	93	0
Förutbet hyror/avgifter	224 053	75 211
Summa	283 544	142 916

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 750 000	3 750 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har begärt och fått amorteringsfrihet fr o m 250428 för befintliga lån. Detta innebär för 2025 kr 90 000 i lägre amortering, Amorteringsfriheten löper tillsvidare.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gotland

Per Norberg
Styrelseledamot

Tommy Lingvall
Styrelseledamot

Torbjörn Mothander
Ordförande och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Konrev
Björn Börjesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 20:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering - 03.04.2025 18:50

DOCUMENT ID:

Bk-SL3N2a1I

ENVELOPE ID:

S1ZNLnVnaJe-Bk-SL3N2a1I

DOCUMENT NAME:

Brf Drömstugan Granebo, 769622-4661 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER OVE MIKAEL NORBERG pernorberg@msn.com	Signed Authenticated	03.04.2025 18:53 03.04.2025 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.169.10
2. Karl Tommy Lingvall tommy.lingvall@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 19:15 03.04.2025 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.84.224
3. MÅNS TORBJÖRN MOTHANDER pejvic@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 20:02 03.04.2025 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.129.81
4. Björn Börjesson bjorn@konrev.se	Signed Authenticated	03.04.2025 20:11 03.04.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.201.197

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



GDPR



eIDAS



PDF

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
**Bostadsrättsföreningen Drömstugan
Granebo,**
org.nr 716409-9264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drömstugan Granebo för år 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 31 december 2024 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Drömstugan Granebo för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Göteborg den / 2025

Björn Börjesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.04.2025 20:14

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering - 03.04.2025 18:50

DOCUMENT ID:
SyrL342p1g

ENVELOPE ID:
BJx4UnN2pJe-SyrL342p1g

DOCUMENT NAME:
Revberättelsen för Brf Drömstugan Graneb 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Börjesson bjorn@konrev.se	Signed Authenticated	03.04.2025 20:14 03.04.2025 20:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.119.152

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.



GDPR



eIDAS



PDF