



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grand Residence Åre

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mörviken 1:25	2007	Åre

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 14 bostadsrätter med en boyta om 1294 m². Byggnadens totalyta är 1 638 m² varav 344 m² är biyta (trapphus, bastu, teknikytor).

Styrelsens sammansättning

Jonas Hellström	Ordförande
Charlotta Kumlin Jonsson	Styrelseledamot
Johan Olov Hedin	Styrelseledamot
Richard Bergfors	Styrelseledamot
Torbjörn Torell	Styrelseledamot
Sven Per-Erik Wallin	Suppleant

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anders Ericsson Auktoriserad revisor Moore Allegretto
Anita Ericsson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-08. Beslut om kapitaltillskott.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Fasadmålning - Norra fasaden

2022 ● Fasadmålning - Södra fasaden

2021 ● Fasadmålning - Västra fasaden

2019 ● Isolering valv

2017-2018 ● Renovering yttertak

Planerade underhåll

2024 ● Målning skidförråd och trappräcken

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Åre Byservice
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Jämtkraft
Fjärrvärme	Jämtkraft
Brandlarm	Multicom
Hiss	Hiss-Craft
Bredband och TV	Bredband 2/Sappa
Hissjour	SOS Alarm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att stärka föreningens ekonomi beslutades enhälligt på en extra föreningsstämma 2023-12-08 om att göra ett kapitaltillskott på 3 mnkr. Stämman beslutade även att ändra stadgarna för att möjliggöra individuella kapitaltillskott.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 19 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 353 948	1 269 335	1 241 113	1 151 006
Resultat efter fin. poster	-2 370 996	-2 953 703	-708 090	-10 448
Soliditet (%)	54	54	58	59
Yttre fond	1 084 000	1 450 091	1 084 000	-
Taxeringsvärde	21 800 000	21 800 000	16 600 000	16 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	991	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 665	11 434	10 274	10 274
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 216	9 032	8 117	8 117
Sparande per kvm totalyta, kr	-81	79	185	175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	22	32	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	111	105	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	30	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	164	166	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,35	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,77	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -132 967 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. För att stärka föreningens ekonomi höjdes avgiften per den 1 januari 2024 med 33 %. Föreningen balansräkning har stärkts genom ett allmänt kapitaltillskott på 3 mnkr vilket beslutades på en extrastämma 2023-12-08 samt, för de medlemmar som önskat, individuella tillskott i februari 2024 på ytterligare ca 9 mnkr. Föreningen har därmed löst lån på motsvarande ca 12 mnkr.

De stora underhållskostnaderna under 2022-2024 hänför sig till ommålning av fasaderna samt renovering av balkongerna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	27 538 000	-	-	27 538 000
Fond, yttre underhåll	1 450 091	-1 450 091	1 084 000	1 084 000
Kapitaltillskott	3 235 999	-	3 000 000	6 235 999
Balanserat resultat	-12 017 080	-1 503 612	-1 084 000	-14 604 692
Årets resultat	-2 953 703	2 953 703	-2 370 996	-2 370 996
Eget kapital	17 253 307	0	629 004	17 882 311

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 520 692
Årets resultat	-2 370 996
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 084 000
Totalt	-16 975 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 084 000
Balanseras i ny räkning	-15 891 688

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 353 948	1 269 335
Övriga rörelseintäkter	3	-930	1 410
Summa rörelseintäkter		1 353 018	1 270 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 715 271	-3 624 561
Övriga externa kostnader	9	-70 861	-68 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 156	-297 159
Summa rörelsekostnader		-3 083 287	-3 990 615
RÖRELSERESULTAT		-1 730 269	-2 719 870
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		9 733	4 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-650 460	-238 117
Summa finansiella poster		-640 727	-233 834
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 370 996	-2 953 703
ÅRETS RESULTAT		-2 370 996	-2 953 703

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	29 825 237	30 122 393
Summa materiella anläggningstillgångar		29 825 237	30 122 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
29 825 237			
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
30 122 393			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 686 729	117 152
Övriga fordringar	12	826 243	2 003 036
Summa kortfristiga fordringar		3 512 972	2 120 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
3 512 972			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
2 120 188			
SUMMA TILLGÅNGAR			
33 338 210			
SUMMA TILLGÅNGAR			
32 242 581			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 538 000	27 538 000
Fond för yttre underhåll		1 084 000	1 450 091
Kapitaltillskott		6 235 999	3 235 999
Summa bundet eget kapital		34 857 999	32 224 090
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 604 692	-12 017 080
Årets resultat		-2 370 996	-2 953 703
Summa fritt eget kapital		-16 975 688	-14 970 783
SUMMA EGET KAPITAL		17 882 311	17 253 307
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	15 095 000	14 795 000
Leverantörsskulder		137 658	31 650
Skatteskulder		22 246	21 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	200 995	141 358
Summa kortfristiga skulder		15 455 899	14 989 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 338 210	32 242 581

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 730 269	-2 719 870
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	297 156	297 159
	-1 433 113	-2 422 711
Erhållen ränta	9 733	4 283
Erlagd ränta	-635 072	-211 842
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 058 452	-2 630 270
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 577 577	-107 355
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	151 237	-16 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 484 792	-2 754 587
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 000 000	1 942 499
Upptagna lån	500 000	1 500 000
Amortering av lån	-200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 300 000	3 442 499
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 184 792	687 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 003 012	1 315 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	818 219	2 003 012

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grand Residence Åre 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 bredband, 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:

Byggnad	1 - 1,67 %
---------	------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 282 077	1 203 248
Hysesintäkter p-plats	70 400	64 400
Påminnelseavgift	360	0
Dröjsmålsränta	103	0
Pantsättningsavgift	1 008	1 691
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	1 353 948	1 269 335

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-930	1 410
Summa	-930	1 410

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	204 232	191 480
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 994	108 326
Larm och bevakning	9 188	2 351
Hissbesiktning	3 500	3 338
Brandskydd	0	18 062
Gemensamma utrymmen	2 125	1 938
Snöröjning/sandning	79 389	46 140
Serviceavtal	7 000	1 938
Förbrukningsmaterial	3 408	3 844
Summa	331 835	377 417

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	49 226
Elinstallationer	14 196	16 469
Hissar	0	2 031
Skador/klotter/skadegörelse	0	860
Summa	14 196	68 586

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	199 948
Fasader	1 872 861	2 586 250
Mark/gård/utemiljö	68 012	0
Summa	1 940 873	2 786 198

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	47 594	36 547
Uppvärmning	192 031	181 840
Vatten	53 018	50 750
Sophämtning/renhållning	36 223	26 101
Summa	328 866	295 238

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 855	25 456
Bredband	50 400	50 400
Fastighetsskatt	22 246	21 266
Summa	99 501	97 122

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Inkassokostnader	1 048	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 125	19 875
Föreningskostnader	0	450
Förvaltningsarvode enl avtal	37 862	42 531
Administration	8 613	4 348
Konsultkostnader	2 213	0
Summa	70 861	68 895

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	650 459	238 117
Dröjsmålsränta	1	0
Summa	650 460	238 117

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 607 167	34 607 167
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 607 167	34 607 167
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 484 774	-4 187 615
Årets avskrivning	-297 156	-297 159
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 781 930	-4 484 774
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 825 237	30 122 393
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 670 100</i>	<i>6 670 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
Summa	21 800 000	21 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24	24
Klientmedel	0	983 112
Övriga kortfristiga fordringar	8 000	0
Transaktionskonto	358 586	0
Borgo räntekonto	459 633	1 019 899
Summa	826 243	2 003 036

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	Löst		0	200 000
Handelsbanken	2024-03-15	4,95 %	9 295 000	9 295 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,95 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2024-01-17	5,10 %	1 300 000	1 300 000
Handelsbanken	2024-03-08	4,95 %	500 000	0
Summa			15 095 000	14 795 000
Varav kortfristig del			15 095 000	14 795 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 095 000 kr.

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	50 035	34 647
Förutbet hyror/avgifter	150 960	106 711
Summa	200 995	141 358

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 050 000	22 050 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Gemensamt kapitaltillskott på sammanlagt 3 mnkr beslutades på en extrastämma 2023-12-08. Frivilliga kapitaltillskott på sammanlagt 9,069 mnkr gjordes 2024-02-15. Kvarstående föreningslån efter tillskotten är 3,025 mnkr. Av föreningens 14 lägenheter har 9 lägenheter inga kvarstående föreningslån.

Stadgarna uppdaterades hos Bolagsverket 2024-01-22.

Underskrifter

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

Åre

Charlotta Kumlin Jonsson
Styrelseledamot

Johan Olov Hedin
Styrelseledamot

Jonas Hellström
Ordförande

Richard Bergfors
Styrelseledamot

Torbjörn Torell
Styrelseledamot

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

MOORE Allegretto AB
Anders Ericsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2024 09:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 10:28

DOCUMENT ID:
B1Mn6liemC

ENVELOPE ID:

SJ3agoemA-B1Mn6liemC

DOCUMENT NAME:

Brf Grand Residence Åre, 769615-0809 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Max Richard Melker Bergfors richard.bergfors@max.se	Signed Authenticated	14.05.2024 10:36 14.05.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/27) IP: 217.213.129.97
2. JONAS HELLSTRÖM jonas.hellstrom@telia.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:18 14.05.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/20) IP: 78.79.173.7
3. TORBJÖRN TORELL torell.torbjorn@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:19 14.05.2024 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/14) IP: 85.231.38.43
4. CHARLOTTA KUMLIN JONSSON info@vardagsrum.se	Signed Authenticated	14.05.2024 11:57 14.05.2024 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/14) IP: 78.67.205.88
5. Johan Olov Hedin johan.hedin@holmen.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:06 17.05.2024 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/09) IP: 194.93.84.11
6. Bo Anders Christer Ericsson anders.ericsson@mooresweden.se	Signed Authenticated	17.05.2024 09:07 17.05.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/07) IP: 213.80.18.201

* 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.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grand Residence Åre

Org.nr 769615-0809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grand Residence Åre för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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 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 revisionsmed 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 Grand Residence Åre 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 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.

Stockholm

Anders Ericsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2024 09:13

SENT BY OWNER:
Anders Ericsson • 17.05.2024 09:11

DOCUMENT ID:
HJFVQFEXA

ENVELOPE ID:
Bk_VQKEQC-HJFVQFEXA

DOCUMENT NAME:
Grand Residence.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Anders Christer Ericsson	Signed	17.05.2024 09:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/02/07)
anders.ericsson@mooresweden.se	Authenticated	17.05.2024 09:12	Low	IP: 213.80.18.201

* 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.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed