



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gråtruten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lunds Kommun.

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

#### Styrelsen

Ann Irene Boutis	Ledamot
Björn Ola Alwerud	Ledamot
Lena Barbro Lindvall	Ledamot

Hanne Marik Alwerud	Suppleant
Christine Sigrid Mannewald	Suppleant
Erik Michael Tägil	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hanna Fehland	Ordinarie Extern	EY
---------------	------------------	----

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måsen 13	1986	Lunds Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

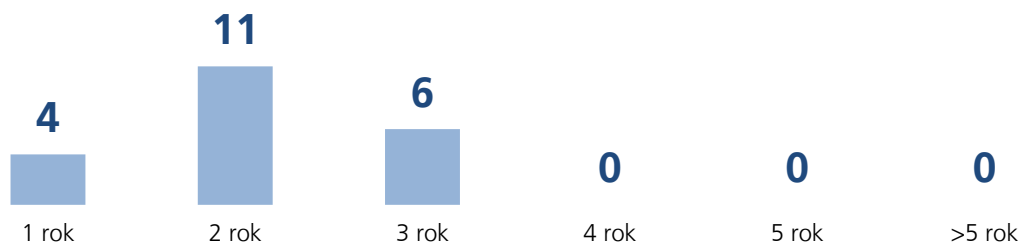
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 860 m<sup>2</sup>, varav 1 284 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 576 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Garage med 36 platser varav 10 upplåtes till medlemmar i föreningen

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensning av kanaler	2020	
Renovering av trappa på utsida av hus	2020	På kortsidan av huset: trasiga trappsteg har renoverats, samt ramp för barnvagn har lagts till.
Renov. av mittplank ute platser	2019	
Repratiom av nödutgångsbelysning	2017	
Målning av fönster	2016	
Repration av garagevägg/tak	2016 - 2017	
Renovering av värmesystem	2014	
OVK besiktning	2014	
Byte av värmeväxlare garage	2010	
Byte av värmeväxlare	2009	
omläggning av gångbana vid ingångarna till huset, höja nivån för att undvika vatten mot husgrund.	2008	
Renovering av källare	2008	pga. vattenläcka i gatan
Rörstambyte	2007	infällning av nya plaströr i gamla avloppsstammar, 6 st
Uppgradering kabeltv-nät	2006	Möjliggör bredbandsuppkoppling via ComHem
Omläggning av tak	2004	
Nya balkonger	1987	
Omputsning av fasad	1987	Ny tegelfasad på huset
Planerat underhåll	År	Kommentar
byte av stängsel	2021	
OVK besiktning	2021	
Renovering av garage	2025	Preliminärt år

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

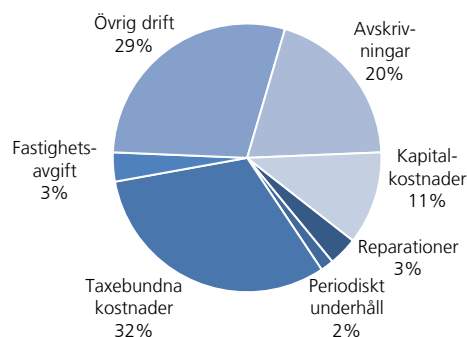
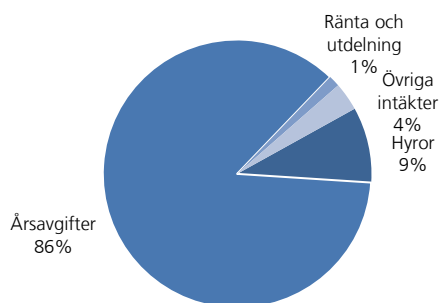
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Kabeltv-nät
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Trädgårdstjänst Lund
Städservice	Städexperten Fastighetservice

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 525 705</b>	<b>1 262 551</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 194 210	1 195 105
Finansiella intäkter	16 575	882
Minskning kortfristiga fordringar	4 840	5 050
Ökning av kortfristiga skulder	0	72 441
	<b>1 215 625</b>	<b>1 273 478</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	735 461	846 772
Finansiella kostnader	119 251	120 397
Minskning av långfristiga skulder	43 156	43 156
Minskning av kortfristiga skulder	46 965	0
	<b>944 833</b>	<b>1 010 325</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 796 497</b>	<b>1 525 705</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>270 792</b>	<b>263 153</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi fortsatt arbetet med att utreda ventilationsproblemet. OVK besiktning skall genomföras under våren -21.

Källartrappan på fastigheten har lagats och barnvagnsramp skapats. Arbetet utfördes av Thages bygg.

Styrelsen har också undersökt möjligheterna med att skaffa gemensamt elavtal samt inlett dialog med Kraftringen om energiöversyn med syfte att optimera fastighetens energiförbrukning samt få utfört en elsäkerhetsanalys.

Efter beslutet föregående år att inte garaget skall säljas har styrelsen tagit beslut att garaget skall renoveras och med preliminär start 2025.

En omfattande renovering där framtagande av gediget beslutsunderlag krävs.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	812	812	812	812
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	103
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 451	3 484	3 518	3 552
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	32	31	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	111	115	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	24	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	65	70	77
Soliditet (%)	33	32	32	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	149	19	89	-65
Nettoomsättning (tkr)	1 193	1 195	1 185	1 163

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 284 m<sup>2</sup> bostäder och 576 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 022 852	0	0	1 022 852
Upplåtelseavgifter	1 453 514	0	0	1 453 514
Fond för yttre underhåll	680 964	235 420	-146 250	591 794
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 157 330</b>	<b>235 420</b>	<b>-146 250</b>	<b>3 068 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-928 172	-235 420	165 183	-857 935
Årets resultat	146 188	146 188	-18 933	18 933
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-781 983</b>	<b>-89 232</b>	<b>146 250</b>	<b>-839 002</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 375 347</b>	<b>146 188</b>	<b>0</b>	<b>2 229 158</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	146 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-692 752
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-235 420
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-781 984</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	16 250
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-765 734</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 192 554	1 195 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 656	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 194 210</b>	<b>1 195 105</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-607 299	-720 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 327	-86 460
Personalkostnader	Not 6	-47 646	-39 262
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 885	-209 885
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-942 157</b>	<b>-1 056 499</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>252 053</b>	<b>138 606</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 575	882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 251	-120 397
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 676</b>	<b>-119 515</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>149 377</b>	<b>19 091</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-3 189	-158
		<b>-3 189</b>	<b>-158</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>146 188</b>	<b>18 933</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	5 273 676	5 483 561
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 273 676</b>	<b>5 483 561</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	400	400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 274 076</b>	<b>5 483 961</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 697	909
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 831 612	1 564 064
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 833 309</b>	<b>1 564 973</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 384
		<b>0</b>	<b>2 384</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 833 309</b>	<b>1 567 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 107 385</b>	<b>7 051 317</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 476 366	2 476 366
Fond för yttre underhåll	Not 14	680 964	591 794
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 157 330</b>	<b>3 068 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-928 172	-857 935
Årets resultat		146 188	18 933
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-781 983</b>	<b>-839 002</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 375 347</b>	<b>2 229 158</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 387 565	4 430 721
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 387 565</b>	<b>4 430 721</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	43 156	43 156
Leverantörsskulder		69 178	105 731
Skatteskulder		76 393	73 210
Övriga skulder		34 371	27 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	121 375	141 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>344 473</b>	<b>391 438</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 107 385</b>	<b>7 051 317</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	48 år	48 år
Värmeanläggning	23 år	23 år
Stambyte	20 år	20 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 043 072	1 043 072
Hyror garage moms	93 972	110 388
Hyror garage	16 065	16 390
Kabel-TV intäkter	25 200	25 200
Avgift andrahandsuthyrning	14 190	0
Öresutjämning	55	55
	<b>1 192 554</b>	<b>1 195 105</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 656	0
	<b>1 656</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 380	54 612
	Fastighetsskötsel beställning	5 636	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 229	57 344
	Snöröjning/sandning	875	4 258
	Städning entreprenad	500	0
	Sotning	16 736	0
	Gemensamma utrymmen	2 280	0
	Sophantering	0	975
	Gård	469	314
	Serviceavtal	0	993
	Förbrukningsmateriel	2 144	4 116
	Fordon	0	319
		<b>126 249</b>	<b>122 931</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	31 250	0
	Tvättstuga	0	8 725
	Lås	2 225	6 965
	Elinstallationer	0	1 290
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	975	2 810
	Skador/klotter/skadegörelse	2 475	3 256
		<b>36 925</b>	<b>23 046</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	37 500
	Balkonger/altaner	0	108 750
	Mark/gård/utemiljö	16 250	0
		<b>16 250</b>	<b>146 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	64 308	58 802
	Värme	191 096	205 639
	Vatten	46 375	43 971
	Sophämtning/renhållning	33 215	32 701
		<b>334 994</b>	<b>341 113</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 528	21 923
	Kabel-TV	30 284	29 652
		<b>55 812</b>	<b>51 575</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 069</b>	<b>35 977</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>607 299</b>	<b>720 892</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	1 320	778
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 063
	Föreningskostnader	438	1 908
	Studieverksamhet	0	1 200
	Förvaltningsarvode	50 468	49 690
	Administration	6 156	3 727
	Konsultarvode	0	10 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		<b>77 327</b>	<b>86 460</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	36 400	30 000
	Kostnadsersättningar	0	120
	Sociala kostnader	11 246	9 142
		<b>47 646</b>	<b>39 262</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	168 750	168 750
	Förbättringar	41 135	41 135
		<b>209 885</b>	<b>209 885</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 612 503	9 612 503
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 612 503</b>	<b>9 612 503</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 128 942	-3 919 057
	Årets avskrivningar enligt plan	-209 885	-209 885
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 338 827</b>	<b>-4 128 942</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 273 676</b>	<b>5 483 561</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	180 000	180 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 306 000	12 306 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
		<b>21 106 000</b>	<b>21 106 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 400 000	20 400 000
	Lokaler	706 000	706 000
		<b>21 106 000</b>	<b>21 106 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	54 863	54 863	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 863</b>	<b>54 863</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-54 863	-54 863	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-54 863</b>	<b>-54 863</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	INVENTARIER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	18 000	18 000	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-18 000	-18 000	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 000</b>	<b>-18 000</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400	
		<b>400</b>	<b>400</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	35 115	38 359	
	Klientmedel hos SBC	1 796 497	1 525 705	
		<b>1 831 612</b>	<b>1 564 064</b>	
<b>Not 13</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	SBC - Aktie (Omföring)	720	0	2 384
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 384</b>

<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	591 794	356 374
	Reservering enligt stadgar	235 420	235 420
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-146 250	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>680 964</b>	<b>591 794</b>

<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,280 %	438 971	438 971	2022-12-01
	Handelsbanken	2,720 %	3 991 750	4 034 906	2026-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 430 721</b>	<b>4 473 877</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-43 156	-43 156	
			<b>4 387 565</b>	<b>4 430 721</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 214 941 kr.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 468 000	5 468 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	14 000	26 500
	Sociala avgifter	4 400	8 327
	Ränta	8 746	8 841
	Avgifter och hyror	94 229	97 896
		<b>121 375</b>	<b>141 564</b>

#### **Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning under våren 21 har påbörjats och kommer att avslutas innan juni. OVK besiktning under våren 21.

Planerat att ersätta stängsel utåt gatan då befintligt är trasigt samt ommålning av soprummet. Allt enligt lagd underhållsplan.



---

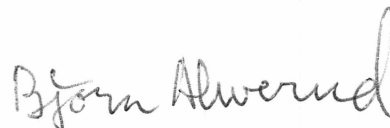
## Styrelsens underskrifter

---

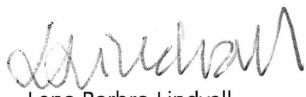
LUND den 21 / 4 2021



Ann Irene Boutis  
*Ledamot*



Björn Ola Alwerud  
*Ledamot*



Lena Barbro Lindvall  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021



Hanna Fehland  
*Auktoriserad revisor*  
*Ernst & Young AB*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gråtruten, org.nr 716407-3749

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråtruten för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Gråtruten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

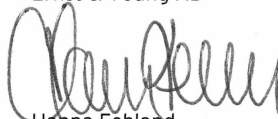
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2021-05-04

Ernst & Young AB



Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)