

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gråtruten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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 att höjas.

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 Boutis	Ordförande
Lena Lindvall	Ledamot
Michael Tägil	Ledamot

Emma Ivarsson	Suppleant
Eric Johan Lichtenstein	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann Boutis

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

EY

CA

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

### 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.

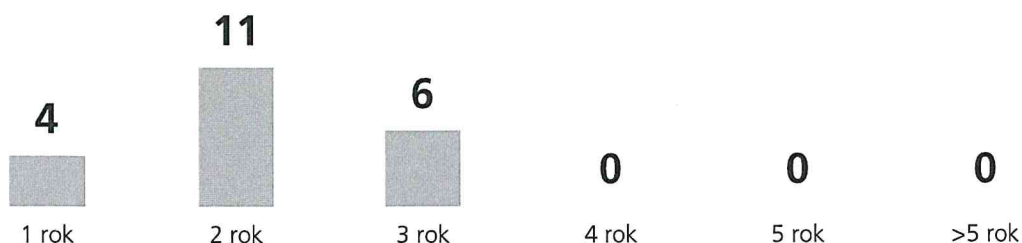
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 860 m<sup>2</sup>, varav 1 284 m<sup>2</sup> utgör boyta 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.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Garage med 36 platser varav 10 upplåtes till medlemmar i föreningen

*dk*

### 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
Bytt ut takfläkt fr -86	2021	Ventilationsoptimering av fastigheten
OVK besiktning	2021 - 2022	Samt Injustering av ventilation i fastigheten
Avloppsspölning	2021	Spölning i fastighetens lägenheter samt stammar
Insatser för att förebygga råttor i fastigheten	2021	Extra åtgärder via Anticimex
Installerat rök/branddetektorer på vinden	2021	Dessa är kopplade med kamera till Verisure / Securitas
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	
Reparation av nödutgångsbelysning	2017	
Reparation av garagevägg/tak	2016 - 2017	
Målning av fönster	2016	
OVK besiktning	2014	
Renovering av värmesystem	2014	
Byte av värmväxlare garage	2010	
Byte av värmväxlare	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
Bygga låsbart cykelförråd	2022	
Ny underhållsplan	2022	Se offert från SBC
Byte av stängsel	2022	
Renovering av garage	2025/2026	Preliminärt år

OK

### 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
Rök/Brand bevakning på vind via kamera	Verisure Sverige AB
Kreditupplysning för nya medlemmar	Credit Safe
Skadedjursbekämpning	Anticimex

### Föreningens ekonomi

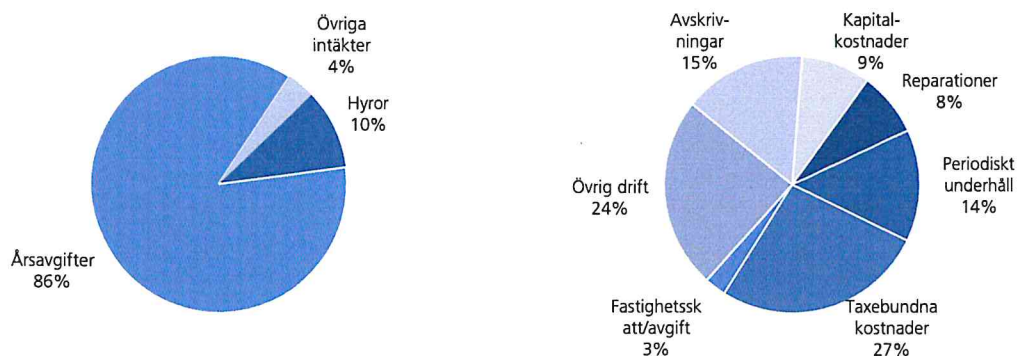
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 1 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 796 497</b>	<b>1 525 705</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 208 197	1 194 210
Finansiella intäkter	592	16 575
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 840
	<b>1 208 788</b>	<b>1 215 625</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 028 642	735 461
Finansiella kostnader	118 444	119 251
Ökning av kortfristiga fordringar	2 413	0
Minskning av långfristiga skulder	43 156	43 156
Minskning av kortfristiga skulder	37 820	46 965
	<b>1 230 475</b>	<b>944 833</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 774 810</b>	<b>1 796 497</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-21 686</b>	<b>270 792</b>

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

OK

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En större genomgång och optimering av fastighetens ventilation har skett under året i samband med OVK besiktning. Ny takfläkt samt flera åtgärder i fastigheten har åtgärdats såväl i enskilda lägenheter som i fastighetens övriga utrymme, exempelvis trapphusen. Detta utfördes av Klimat och Automatikkontroll AB.

Avloppsspolning genomförts i hela fastigheten under året. Detta har gjorts av Avloppsjouren.

Radonmätning har gjorts under året

Då fastigheten hade problem med skadedjur i detta fall råttor så har åtgärder i samråd med Anticimex gjorts för att förhindra att skadedjur kommer in i fastigheten och dess ledningar.

Kameraövervakade brand och rökdetektorer har installerats på vinden och kopplats till Verisure. Detta som ett led i det systematiska brandskyddsarbetet.

Styrelsebeslut har tagits på att investera i en professionell underhållsplan och offert från SBC har godkänts av styrelsen. Detta bedömer styrelsen kommer att underlätta styrelsearbetet och dessutom kvalitetssäkra fastighetsunderhåll och åtgärder.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

*Olav*



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	812	812	812	812
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 417	3 451	3 484	3 518
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	35	32	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	103	111	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	24	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	64	65	70
Soliditet (%)	32	33	32	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-148	149	19	89
Nettoomsättning (tkr)	1 204	1 193	1 195	1 185

Ytavgifter 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	900 134	235 420	-16 250	680 964
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 376 500</b>	<b>235 420</b>	<b>-16 250</b>	<b>3 157 330</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 001 153	-235 420	162 438	-928 172
Årets resultat	-148 182	-148 182	-146 188	146 188
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 149 335</b>	<b>-383 602</b>	<b>16 250</b>	<b>-781 983</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 227 165</b>	<b>-148 182</b>	<b>0</b>	<b>2 375 347</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-148 182
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-765 734
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-235 420
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 149 336</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

191 901
<b>-957 435</b>

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

CNA

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 204 317	1 192 554
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 880	1 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 208 197</b>	<b>1 194 210</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-924 242	-607 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 667	-77 327
Personalkostnader	Not 6	-20 733	-47 646
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 885	-209 885
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 238 526</b>	<b>-942 157</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-30 330</b>	<b>252 053</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		592	16 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 444	-119 251
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 852</b>	<b>-102 676</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-148 182</b>	<b>149 377</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-3 189
		<b>0</b>	<b>-3 189</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-148 182</b>	<b>146 188</b>

*09*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	5 063 791	5 273 676
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 063 791</b>	<b>5 273 676</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>5 064 191</b>	<b>5 274 076</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 697
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 814 035	1 831 612
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 814 035</b>	<b>1 833 309</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 814 035</b>	<b>1 833 309</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 878 227</b>	<b>7 107 385</b>

*clm*



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 476 366	2 476 366
Fond för yttre underhåll	Not 13	900 134	680 964
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 376 500</b>	<b>3 157 330</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 001 153	-928 172
Årets resultat		-148 182	146 188
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 149 335</b>	<b>-781 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 227 165</b>	<b>2 375 347</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 905 438	4 387 565
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 905 438</b>	<b>4 387 565</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	482 127	43 156
Leverantörsskulder		49 564	69 178
Skatteskulder		77 956	76 393
Övriga skulder		45 205	34 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	90 772	121 375
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>745 624</b>	<b>344 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 878 227</b>	<b>7 107 385</b>

OK

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 043 072	1 043 072
Hyror garage moms	108 648	93 972
Hyror garage	13 465	16 065
Kabel-TV intäkter	25 200	25 200
Avgift andrahandsuthyrning	13 889	14 190
Öresutjämning	43	55
	<b>1 204 317</b>	<b>1 192 554</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	1 656
Övriga intäkter	3 880	0
	<b>3 880</b>	<b>1 656</b>

OK

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 380	55 380
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 636
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	59 776	42 229
	Snöröjning/sandning	10 654	875
	Städning entreprenad	0	500
	Sotning	0	16 736
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 638	0
	Myndighetstillsyn	8 279	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 280
	Gård	0	469
	Serviceavtal	3 125	0
	Förbrukningsmateriel	0	2 144
	Störningsjour och larm	16 670	0
		<b>166 522</b>	<b>126 249</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	29 637	0
	Gemensamma utrymmen	0	31 250
	Tvättstuga	3 477	0
	Lås	3 050	2 225
	VVS	34 278	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	995	975
	Skador/klotter/skadegörelse	38 033	2 475
		<b>109 470</b>	<b>36 925</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	40 000	0
	Ventilation	151 901	0
	Mark/gård/utemiljö	0	16 250
		<b>191 901</b>	<b>16 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	61 005	64 308
	Värme	221 611	191 096
	Vatten	51 057	46 375
	Sophämtning/renhållning	28 242	33 215
		<b>361 915</b>	<b>334 994</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 951	25 528
	Kabel-TV	30 771	30 284
		<b>56 722</b>	<b>55 812</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 712</b>	<b>37 069</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>924 242</b>	<b>607 299</b>

*OMA*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	0	1 320
	Hysesförluster	722	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 563	14 375
	Föreningskostnader	0	438
	Förvaltningsarvode	51 528	50 468
	Administration	3 494	6 156
	Konsultarvode	8 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 570
		<b>83 667</b>	<b>77 327</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	16 000	36 400
	Sociala kostnader	4 733	11 246
		<b>20 733</b>	<b>47 646</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 338 827	-4 128 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-209 885	-209 885
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 548 712</b>	<b>-4 338 827</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 063 791</b>	<b>5 273 676</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>

NA

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	39 225	35 115
	Klientmedel hos SBC	724 287	1 796 497
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		<b>1 814 035</b>	<b>1 831 612</b>

QIA



<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	680 964	591 794
	Reservering enligt stadgar	235 420	235 420
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-16 250	-146 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>900 134</b>	<b>680 964</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,280 %	438 971	438 971	2022-12-01
	Handelsbanken	2,720 %	3 948 594	3 991 750	2026-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 387 565</b>	<b>4 430 721</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-482 127	-43 156	
			<b>3 905 438</b>	<b>4 387 565</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 171 785 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 468 000	5 468 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	0	14 000
	Sociala avgifter	0	4 400
	Ränta	8 652	8 746
	Avgifter och hyror	82 120	94 229
		<b>90 772</b>	<b>121 375</b>

*OMA*

## Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Styrelsebeslut har tagits på att investera i en professionell underhållsplan och offert från SBC har godkänts av styrelsen. Detta bedömer styrelsen kommer att underlätta styrelsearbetet och dessutom kvalitetssäkra fastighetsunderhåll och åtgärder.

Ett låsbart cykelförråd kommer också under 2022 byggas på fastighetens framsida och varje lägenhet tilldelas plast i förrådet. Sannolikt kommer förrådet att stå klart under sen sommar/höst-22

Två personer från styrelsen skall gå utbildning i systematiskt brandskyddsarbete, vi behöver arbeta med detta under 2022 då detta nödvändiga arbete varit eftersatt.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lunds Kommun den 22/4 2022

  
Ann Boutis  
Ordförande

  
Lena Lindvall  
Ledamot

  
Michael Tägil  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2022  
Ernst & Young AB

  
Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor

## 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 2021.

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 2021 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 tryggsätt.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022-05-20

Ernst & Young AB



Hanna Fehland

Auktoriserad revisor

## Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 043 000	1 043 072	1 043 000
Hyror garage moms	106 000	108 648	105 000
Hyror garage	13 000	13 465	15 000
Kabel-TV intäkter	25 000	25 200	25 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	13 889	10 000
Öresutjämning	0	43	0
Övriga intäkter	0	3 880	0
	<b>1 187 000</b>	<b>1 208 197</b>	<b>1 198 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-50 000	-55 380	-57 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-58 000	-59 776	-60 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	0	-7 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-10 654	-5 000
Städning entreprenad	-7 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-12 638	-20 000
Myndighetstillsyn	0	-8 279	-10 000
Soppantering	0	0	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-40 000	-3 125	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-4 000
Störningsjour och larm	0	-16 670	0
	<b>-186 000</b>	<b>-166 522</b>	<b>-172 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-20 000
Brf Lägenheter	0	-29 637	0
Tvättstuga	0	-3 477	0
Lås	0	-3 050	-2 000
VVS	0	-34 278	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-995	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-38 033	-5 000
	<b>-30 000</b>	<b>-109 470</b>	<b>-27 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-50 000	0	-10 000
Tvättstuga	0	-40 000	0
Ventilation	0	-151 901	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-30 000
	<b>-50 000</b>	<b>-191 901</b>	<b>-40 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-73 000	-61 005	-62 000
Värme	-296 000	-221 611	-214 000
Vatten	-47 000	-51 057	-44 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-28 242	-35 000
	<b>-446 000</b>	<b>-361 915</b>	<b>-355 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-22 500	-25 951	-23 000
Kabel-TV	-32 000	-30 771	-31 000
	<b>-54 500</b>	<b>-56 722</b>	<b>-54 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 000	-37 699	-36 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-13	0
	<b>-40 000</b>	<b>-37 712</b>	<b>-36 000</b>



**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Hysesförluster	0	-722	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 563	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-2 000
Studieverksamhet	-10 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-54 000	-51 528	-53 000
Administration	-5 000	-3 494	-4 000
Konsultarvode	-32 000	-8 750	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 610	-5 000
	<b>-122 000</b>	<b>-83 667</b>	<b>-92 000</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-30 000	-16 000	-30 000
Bilersättning skattefri	0	0	-500
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-4 733	-10 000
	<b>-40 000</b>	<b>-20 733</b>	<b>-40 500</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-169 000	-168 750	-169 000
Förbättringar	-42 000	-41 135	-42 000
	<b>-211 000</b>	<b>-209 885</b>	<b>-211 000</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 179 500      -1 238 526      -1 027 500**

**RÖRELSERESULTAT**

**7 500      -30 330      170 500**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	0	524	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	68	0
Låneräntor	-106 000	-118 050	-106 000
Övriga räntekostnader	0	-394	0
	<b>-106 000</b>	<b>-117 852</b>	<b>-106 000</b>

**RESULTAT**

**-98 500      -148 182      64 500**

## PM efter avslutad revision

---

### **Brf Gråtruten**

Räkenskapsår 2021

Till: Styrelsen

Från: EY, auktoriserad revisor Hanna Fehland

---

#### **Allmänt:**

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

#### **Förvaltningsrevisionen:**

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

#### **Räkenskapsrevisionen:**

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

- **Underhållsplan**

Vi har noterat att föreningen inte har uppdaterat sin underhållsplan under året samt att den ursprungliga plan som gjordes börjar bli lite gammal. Enligt bostadsrättslagen skall styrelsen säkerställa att det finns en plan för föreningens framtida underhåll. Detta krav möts av underhållsplanen. Dock är det av stor vikt att underhållsplanen löpande uppdateras och är ett levande dokument. Vi anser att styrelsen årligen bör lyfta upp och behandla underhållsplanen och denna behandling skall protokollföras. Med jämna mellanrum bör föreningen även göra en översyn av fastigheten för att, med tekniskt biträde, uppdatera underhållsplanen.

Vi noterar att arbetet med att ta fram ny underhållsplan kommer att ske under 2022.

- **Konstituerande styrelsemöte**

Vid vår protokollgranskning har vi noterat att styrelsen inte håller något konstituerande styrelsemöte. Vid det konstituerande mötet så brukar inbördes roller i styrelsen fördelas samt så brukar man besluta om vilka som har attest och firmateckningsrätt. Vi uppmanar styrelsen att säkerställa att ett konstituerande möte

hålls årligen så att det tydligt framgår vilka roller de olika styrelseledamöterna har. Förslagsvis så hålls det konstituerande möte direkt innan det första styrelsemötet efter årsstämman.

- **Protokoll**

I samband med vår granskning av styrelseprotokollen har vi noterat att det finns vissa brister. Samtliga styrelseprotokoll skall vara signerade och finnas till hands då vi påbörjar vår granskning.

**Slutsats:**

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några brister i redovisningen eller förvaltningen som är väsentlig för revisionen.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna

Malmö 2022-05-20

Med vänliga hälsningar,

Ernst & Young AB,



Hanna Fehland

Auktoriserad revisor