

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråtruten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2051.
- 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

Michael Tägil	Ordförande	
Eric Lichtenstein	Ledamot	
Lena Lindvall	Ledamot	
Emma Ivarsson	Suppleant	Mandaten slutade vid årsskiftet 2022/2023
Peter Löfman	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

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 medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

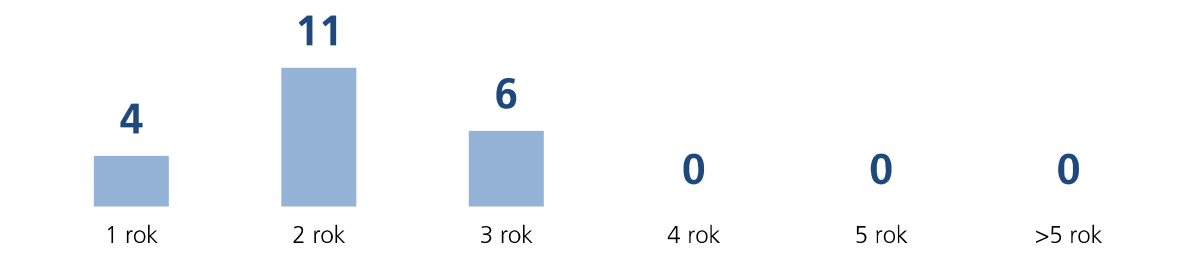
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 860 m², varav 1 284 m² utgör boyta och 576 m² 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	Kommentar
Garage	Garage med 36 platser varav minst 10 stycken upplåtes till medlemmar i föreningen
Hyreslokal	Föreningen har en hyreslokal vid trappuppgång A som föreningens medlemmar kan nyttja
Cykelförråd	I källaren vid trappuppgång A finns möjlighet att parkera cyklar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ominstallation av el i trapphus	2022	Installation av rörelsestyrda lampor och en förbättrad eldragning i trapphuset
Ny underhållsplan	2022	Gjord av SBC
Besiktning av källare	2022	Mätning av fuktnivåer i källare
Byte av stängsel	2022	
Ny skylt uppsatt utanför garaget	2022	Ny stabil skylt uppsatt för att marknadsföra möjlighet att hyra garageplats
Byte av värmemätare	2022	
Avloppsspolning	2021	Spolning i fastighetens lägenheter samt stammar
Bytt ut takfläkt från -86	2021	Ventilationsoptimering av fastigheten
OVK besiktning	2021 - 2022	Och injustering av ventilation i fastigheten
Installerat rök/branddetektorer på vinden	2021	Dessa är kopplade med kamera till Verisure / Securitas
Insatser för att förebygga råttor i fastigheten	2021	Extra åtgärder via Anticimex
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.
Radonmätning	2019	
Renovering av mittplank uteplatser	2019	
Reparation av nödutgångsbelysning	2017	
Målning av fönster	2016	
Reparation av garagevägg/tak	2016 - 2017	
Renovering av värmesystem	2014	
OVK besiktning	2014	
Byte av värmeväxlare garage	2010	
Byte av värmeväxlare	2009	
Omläggning av gångbana	2008	Vid ingångarna till huset. Höjning av nivån för att undvika vatten mot husgrund
Renovering av källare	2008	Pga. vattenläcka i gatan
Rörstambyte	2007	Infällning av nya plaströr i gamla avloppsstammar, 6 st
Uppgradering kabel-tv-nät	2006	Möjliggör bredbandsuppkoppling via comhem
Omläggning av tak	2004	
Nya balkonger	1987	
Omputsning av fasad	1987	Ny tegelfasad på huset
Byte av takfläkt	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Bygga låsbart cykelförråd	2023/2024	Preliminärt år
Renovering av garage	2025/2026	Preliminärt år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem / Tele2
Internet uppkopplingstyp	Kabel-tv-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
Soptömning	Lunds renhållningsverk
Energibolag	Kraftringen

Föreningens ekonomi

Styrelsen har förhandlat om ett av två lån hos Handelsbanken under hösten 2022 och bundit om lånet fram till 2024-12-31. Med tanke på den aktuella ekonomiska situationen valde styrelsen att förhandla om lånet till en kortare period på grund av stigande räntor jämfört med tidigare.

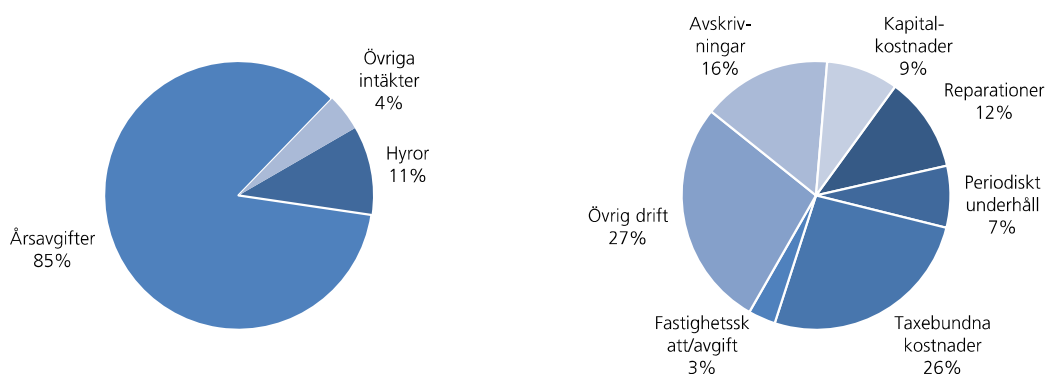
Styrelsen har höjt avgiften för garageplatserna under hösten 2022 med en ökning på 125kr för interna medlemmar och 100kr för externa medlemmar.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 774 810	1 796 497
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 228 339	1 208 196
Finansiella intäkter	4 804	592
Ökning av kortfristiga skulder	67 184	0
	1 300 327	1 208 787
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 019 766	1 028 642
Finansiella kostnader	117 491	118 444
Ökning av kortfristiga fordringar	16 704	2 413
Minskning av långfristiga skulder	43 156	43 156
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 819
	1 197 117	1 230 474
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 878 020	1 774 810
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	103 210	-21 686

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt arbete med att bygga låsbart cykelförråd på framsida av huset, men under året tog styrelsen beslut om att avvakta med detta på grund av andra underhållskostnader i fastigheten.

Föreningen har nu en pågående underhållsplan, gjord av SBC, som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.

Ny skylt är uppsatt ut mot vägen som marknadsför möjligheten att hyra garageplats, vilket under året har resulterat i fler intressenter som hört av sig.

Nytt staket uppsatt runt huset.

Installation av rörelsestyrda lampor och en förbättrad eldragnig i samtliga trappuppgångar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	812	812	812	812
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 383	3 417	3 451	3 484
Elkostnad/m ² totalyta	37	33	35	32
Värmekostnad/m ² totalyta	110	119	103	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	64	64	65
Soliditet (%)	31	32	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-114	-148	149	19
Nettoomsättning (tkr)	1 215	1 204	1 193	1 195

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 284 m² bostäder och 576 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 022 852	0	0	1 022 852
Upplåtelseavgifter	1 453 514	0	0	1 453 514
Fond för yttre underhåll	943 653	235 420	-191 901	900 134
S:a bundet eget kapital	3 420 019	235 420	-191 901	3 376 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 192 855	-235 420	43 718	-1 001 153
Årets resultat	-113 999	-113 999	148 183	-148 183
S:a fritt eget kapital	-1 306 854	-349 419	191 901	-1 149 336
S:a eget kapital	2 113 165	-113 999	0	2 227 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-113 999
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-957 435
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-235 420
summa balanserat resultat	-1 306 854

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

100 599
-1 206 255

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 215 039	1 204 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 300	3 880
Summa rörelseintäkter		1 228 339	1 208 196
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-870 613	-924 242
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 172	-83 667
Personalkostnader	Not 6	-38 982	-20 733
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 885	-209 885
Summa rörelsekostnader		-1 229 651	-1 238 526
RÖRELSERESULTAT		-1 312	-30 331
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 804	592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 491	-118 444
Summa finansiella poster		-112 687	-117 852
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-113 999	-148 183
ÅRETS RESULTAT		-113 999	-148 183

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	4 853 907	5 063 791
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 853 907	5 063 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 854 307	5 064 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 246	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 919 703	1 814 035
Summa kortfristiga fordringar		1 933 949	1 814 035
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 933 949	1 814 035
SUMMA TILLGÅNGAR		6 788 256	6 878 227

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 476 366	2 476 366
Fond för yttre underhåll	Not 13	943 653	900 134
Summa bundet eget kapital		3 420 019	3 376 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 192 855	-1 001 153
Årets resultat		-113 999	-148 183
Summa fritt eget kapital		-1 306 854	-1 149 336
SUMMA EGET KAPITAL		2 113 165	2 227 164
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 301 253	3 905 438
Summa långfristiga skulder		4 301 253	3 905 438
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	43 156	482 127
Leverantörsskulder		93 916	49 564
Skatteskulder		81 609	77 957
Övriga skulder		38 686	45 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	116 471	90 772
Summa kortfristiga skulder		373 838	745 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 788 256	6 878 227

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	2022	2021
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	2022	2021
	Årsavgifter	1 043 072	1 043 072
	Hyror garagemoms	116 712	108 648
	Hyror garage	14 250	13 465
	Kabel-TV intäkter	25 200	25 200
	Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
	Avgift andrahandsuthyrning	9 714	13 889
	Öresutjämning	54	42
		1 215 039	1 204 316

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	13 300	3 880
		13 300	3 880

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 760	55 380
	Fastighetsskötsel beställning	3 886	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	77 610	59 776
	Snöröjning/sandning	12 235	10 654
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 638
	Myndighetstillsyn	0	8 279
	Bevakning	6 402	0
	Gemensamma utrymmen	3 805	0
	Gård	880	0
	Serviceavtal	0	3 125
	Störningsjour och larm	0	16 670
	Brandskydd	2 663	0
		164 241	166 522
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	29 637
	Tvättstuga	0	3 477
	Entré/trapphus	3 329	0
	Lås	0	3 050
	VVS	0	34 278
	Ventilation	22 625	0
	Elinstallationer	72 294	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	995	995
	Tak	8 096	0
	Skador/klotter/skadegörelse	47 843	38 033
		155 182	109 470
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	49 974	0
	Tvättstuga	0	40 000
	Ventilation	0	151 901
	Mark/gård/utemiljö	50 625	0
		100 599	191 901
	Taxebundna kostnader		
	El	68 327	61 005
	Värme	205 060	221 611
	Vatten	51 945	51 057
	Sophämtning/renhållning	25 290	28 242
		350 622	361 915
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 794	25 951
	Kabel-TV	32 266	30 771
		56 060	56 722
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 909	37 712
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	870 613	924 242

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 125	0
	Tele- och datakommunikation	1 989	0
	Hysesförluster	0	722
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 563
	Förenings kostnader	1 081	0
	Styrelseomkostnader	1 420	0
	Fritids- och trivselkostnader	879	0
	Förvaltningsarvode	52 662	51 528
	Administration	27 586	3 494
	Konsultarvode	1 750	8 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 680	4 610
		110 172	83 667
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	16 000
	Sociala kostnader	8 982	4 733
		38 982	20 733
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	168 750	168 750
	Förbättringar	41 135	41 135
		209 885	209 885

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 612 503	9 612 503
	Utgående anskaffningsvärde	9 612 503	9 612 503
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 548 712	-4 338 827
	Årets avskrivningar enligt plan	-209 885	-209 885
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 758 596	-4 548 712
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 853 907	5 063 791
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	180 000	180 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 201 000	12 306 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	8 800 000
		30 601 000	21 106 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 400 000	20 400 000
	Lokaler	1 201 000	706 000
		30 601 000	21 106 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 863	54 863
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 863	54 863
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 863	-54 863
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 863	-54 863
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 000	18 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 000	18 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 000	-18 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 000	-18 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	41 683	39 225
	Klientmedel hos SBC	823 292	724 287
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
		1 919 703	1 814 035
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	900 134	680 964
	Reservering enligt stadgar	235 420	235 420
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-191 901	-16 250
	Vid årets slut	943 653	900 134

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3,950 %	438 971	438 971	2024-12-01
	Handelsbanken	2,720 %	3 905 438	3 948 594	2026-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 344 409	4 387 565	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-43 156	-482 127	
			4 301 253	3 905 438	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 128 629 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.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
		Fastighetsinteckningar	5 468 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
		Ränta	9 954
Avgifter och hyror	106 517	82 120	
	116 471	90 772	

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med att se över fuktnivåer i källare och vidare åtgärder därefter.

Översyn av föreningens stadgar då detta senast blev utfört 2018.

Eventuellt översyn om möjligheter finns att återuppta planeringen/arbetet med att bygga låsbart cykelförråd på framsida av huset.

Styrelsens underskrifter

Lunds Kommun den / 2023

Michael Tägil
Ordförande

Eric Lichtenstein
Ledamot

Lena Lindvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
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 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 2022 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 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 betryggande 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 räkenskaperna. 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 det datum som framgår i digital signatur

Ernst & Young AB

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 095 150	1 043 072	1 043 000
Hyror garage moms	126 000	116 712	106 000
Hyror garage/parkering	31 000	0	0
Hyror garage	18 000	14 250	13 000
Kabel-TV intäkter	25 000	25 200	25 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 038	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 714	0
Öresutjämning	0	54	0
Övriga intäkter	0	13 300	0
	1 295 150	1 228 339	1 187 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-62 000	-56 760	-50 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-3 886	-7 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-66 000	-77 610	-58 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-12 235	-6 000
Städning entreprenad	0	0	-7 000
Bevakning	-8 500	-6 402	0
Gemensamma utrymmen	-1 500	-3 805	0
Gård	-1 000	-880	0
Serviceavtal	-30 000	0	-40 000
Förbrukningsmateriel	0	0	-3 000
Brandskydd	0	-2 663	0
	-184 000	-164 241	-186 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-63 000	0	-30 000
Entré/trapphus	0	-3 329	0
Ventilation	0	-22 625	0
Elinstallationer	0	-72 294	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-995	0
Tak	0	-8 096	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-47 843	0
	-63 000	-155 182	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-49 974	-50 000
Mark/gård/utemiljö	0	-50 625	0
	0	-100 599	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-97 000	-68 327	-73 000
Värme	-280 000	-205 060	-296 000
Vatten	-57 000	-51 945	-47 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-25 290	-30 000
	-470 000	-350 622	-446 000
Övriga driftkostnader			
Försäkring	-29 000	-23 794	-22 500
Kabel-TV	-34 000	-32 266	-32 000
	-63 000	-56 060	-54 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 996	-43 909	-40 000
	-35 996	-43 909	-40 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 125	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 989	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 000	-15 000
Föreningskostnader	0	-1 081	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 420	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-879	0
Studieverksamhet	0	0	-10 000
Förvaltningsarvode	-57 000	-52 662	-54 000
Administration	-5 000	-27 586	-5 000
Konsultarvode	0	-1 750	-32 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 680	-5 000
	-86 000	-110 172	-122 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-8 982	-10 000
	-40 000	-38 982	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-169 000	-168 750	-169 000
Förbättringar	-42 000	-41 135	-42 000
	-211 000	-209 885	-211 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 152 996	-1 229 651	-1 179 500
RÖRELSERESULTAT	142 154	-1 312	7 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	34	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	42	0
Låneräntor	-123 787	-117 465	-106 000
Räntekostnader skattekonto	0	-26	0
	-123 787	-112 687	-106 000
RESULTAT	18 367	-113 999	-98 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se