



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gråtruten

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måsen 13	1986	Lunds Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 284 kvm och 576 kvm lokalyta. Byggnadernas totalyta är 1860 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Löfman	Ordförande
Eric Lichtenstein	Styrelseledamot
Lena Barbro Lindvall	Styrelseledamot
Michael Tägil	Styrelseledamot
Ebba Eskilsson	Suppleant
Mikaela Lindström von Perner	Suppleant
Louise Wrangle	Suppleant

Valberedning

Mikaela Lindström von Perner

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

Hanna Fehland Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-29. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Relining avloppsstammar
- 2022** ● Ominstallation av el i trapphus - Installation av rörelsestyrda lampor och en förbättrad eldragning i trapphuset
Besiktning av källare - Mätning av fuktnivåer i källare
Ny underhållsplan - Gjord av SBC
Byte av stängsel
Byte av värmemätare
Ny skylt uppsatt utanför garaget - Ny stabil skylt uppsatt för att marknadsföra möjlighet att hyra garageplats
- 2021-2022** ● OVK besiktning - Och injustering av ventilation i fastigheten
- 2021** ● Bytt ut takfläkt från -86 - Ventilationsoptimering av fastigheten
Avloppsspölning - Spölning i fastighetens lägenheter samt stammar
Installerat rök/branddetektorer på vinden - Dessa är kopplade med kamera till Verisure / Securitas
Insatser för att förebygga råttor i fastigheten - Extra åtgärder via Anticimex
- 2020** ● Renovering av trappa på utsida av hus - På kortsidan av huset: trasiga trappsteg har renoverats, samt ramp för barnvagn har lagts till.
Rensning av kanaler
- 2019** ● Radonmätning
Renovering av mittplank uteplatser
- 2017** ● Repratiom av nödutgångsbelysning
- 2016-2017** ● Repration av garagevägg/tak

- 2016 ● Målning av fönster
- 2014 ● Renovering av värmesystem
OVK besiktning
- 2010 ● Byte av värmeväxlare garage
- 2009 ● Byte av värmeväxlare
- 2008 ● Omläggning av gångbana - Vid ingångarna till huset. Höjning av nivån för att undvika vatten mot husgrund
Renovering av källare - Pga. vattenläcka i gatan
- 2007 ● Rörstambyte - Infällnig av nya plaströr i gamla avloppsstammar, 6 st
- 2006 ● Uppgradering kabeltv-nät - Möjliggör bredbandsuppkoppling via ComHem
- 2004 ● Omläggning av tak
- 1987 ● Omputsning av fasad - Ny tegelfasad på huset
Nya balkonger
- 1986 ● Byte av takfläkt

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Renovering av garage

Avtal med leverantörer

Relining	Tubus System AB
	Tele 2
	Kabel-tv-nät
Teknisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
	Trädgårdstjänst Lund
	Städexperten Fastighetservice
Rök/brand bevakning på vind kamera	Verisure
Kreditupplysning	Creditsafe
	Anticimex
Soptömning	Lunds renhållningsverk
Energibolag	Kraftringen
Takreparation	Thages Byggservice
Fuktmätning	Ocab
Avloppsundersökning	Swoosh

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Relining av avloppsstammar.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 288 050	1 215 039	1 204 316	1 192 554
Resultat efter fin. poster	-315 562	-113 999	-148 182	149 000
Soliditet (%)	28	31	32	33
Yttre fond	1 222 928	943 653	900 134	680 964
Taxeringsvärde	30 601 000	30 601 000	21 106 000	21 106 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	873	812	812	812
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 346	3 383	3 417	3 451
Skuldsättning per kvm totalyta	2 310	3 237	3 269	3 302
Sparande per kvm totalyta	181	146	189	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	51	45	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	153	165	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	39	38	35
Energikostnad per kvm totalyta	176	242	249	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,83	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Under året som gått har underhållsinsatser gjorts inom avlopp samt skadedjurssanering. Det tillsammans med inflationen som drivit indexuppräknings fakturor är orsak till de ökande kostnaderna i jämförelse med föregående år.

Styrelsen har beslutat om att genomföra avgiftshöjningar för att minska inflations påverkan på föreningens likviditet och för att förbättra föreningens förutsättningar för exekvering av underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 022 852	-	-	1 022 852
Upplåtelseavgifter	1 453 514	-	-	1 453 514
Fond, yttre underhåll	943 653	-100 599	379 874	1 222 928
Balanserat resultat	-1 192 855	-13 400	-379 874	-1 586 129
Årets resultat	-113 999	113 999	-315 562	-315 562
Eget kapital	2 113 165	0	-315 562	1 797 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 206 255
Årets resultat	-315 562
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 874
Totalt	-1 901 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	442 951
Balanseras i ny räkning	-1 458 740

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 288 050	1 215 039
Övriga rörelseintäkter	3	14 364	13 300
Summa rörelseintäkter		1 302 414	1 228 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 146 996	-870 613
Övriga externa kostnader	9	-101 544	-110 172
Personalkostnader	10	-55 194	-38 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 096	-209 885
Summa rörelsekostnader		-1 513 830	-1 229 651
RÖRELSERESULTAT		-211 416	-1 312
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 823	4 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-122 968	-117 491
Summa finansiella poster		-104 145	-112 687
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 562	-113 999
ÅRETS RESULTAT		-315 562	-113 999

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 643 811	4 853 907
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 643 811	4 853 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 644 211	4 854 307
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 423	14 246
Övriga fordringar	15	1 794 098	1 919 703
Summa kortfristiga fordringar		1 805 521	1 933 949
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 805 521	1 933 949
SUMMA TILLGÅNGAR		6 449 732	6 788 256

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 476 366	2 476 366
Fond för yttre underhåll		1 222 928	943 653
Summa bundet eget kapital		3 699 294	3 420 019
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 586 129	-1 192 855
Årets resultat		-315 562	-113 999
Summa fritt eget kapital		-1 901 691	-1 306 854
SUMMA EGET KAPITAL		1 797 603	2 113 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 819 126	4 301 253
Summa långfristiga skulder		3 819 126	4 301 253
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		477 739	43 156
Leverantörsskulder		82 584	93 916
Skatteskulder		89 289	81 609
Övriga kortfristiga skulder		31 799	38 686
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	151 592	116 471
Summa kortfristiga skulder		833 003	373 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 449 732	6 788 256

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-211 416	-1 312
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 096	209 885
	-1 320	208 573
Erhållen ränta	18 823	4 804
Erlagd ränta	-124 459	-116 189
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-106 957	97 188
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 036	-16 704
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 073	65 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84 919	146 366
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-47 544	-43 156
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-47 544	-43 156
ÅRETS KASSAFLÖDE	-132 463	103 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 878 020	1 774 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 745 556	1 878 020

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,07 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 095 252	1 043 072
Hysesintäkter garage	17 900	14 250
Hysesintäkter garage, moms	128 060	116 712
Hysesintäkter förråd	2 000	0
Intäkter kabel-TV	25 200	25 200
Dröjsmålsränta	102	0
Pantsättningsavgift	2 625	6 038
Överlåtelseavgift	7 510	0
Andrahandsuthyrning	9 402	9 714
Öres- och kronutjämning	-1	54
Summa	1 288 050	1 215 039

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	11 777	0
Övriga intäkter	-650	13 300
Återbäring försäkringsbolag	3 237	0
Summa	14 364	13 300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	62 657	56 760
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 099	3 886
Fastighetsskötsel gård enl avtal	63 355	77 610
Brandskydd	0	2 663
Bevakning	7 085	6 402
Gårdkostnader	1 148	880
Gemensamma utrymmen	0	3 805
Snöröjning/sandning	4 951	12 235
Förbrukningsmaterial	1 161	0
Summa	142 456	164 241

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	339	0
Trapphus/port/entr	0	3 329
Ventilation	0	22 625
Elinstallationer	0	72 294
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	995
Tak	29 419	8 096
Balkonger/altaner	20 580	0
Garage/parkering	2 425	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	47 843
Summa	52 763	155 182

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	49 974
VVS	442 951	0
Mark/gård/utemiljö	0	50 625
Summa	442 951	100 599

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	58 275	68 327
Uppvärmning	218 771	205 060
Vatten	50 556	51 945
Sophämtning/renhållning	30 157	25 290
Summa	357 759	350 622

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 087	23 794
Skadedjursförsäkring	45 417	0
Kabel-TV	35 184	32 266
Fastighetsskatt	45 379	43 909
Summa	151 067	99 969

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 125
Tele- och datakommunikation	2 164	1 989
Inkassokostnader	1 306	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	15 000
Styrelseomkostnader	0	1 420
Fritids och trivselkostnader	308	879
Föreningskostnader	800	1 081
Förvaltningsarvode enl avtal	54 184	52 662
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	4 413	0
Administration	1 463	27 586
Konsultkostnader	6 125	1 750
Bostadsrätterna Sverige	4 680	4 680
Summa	101 544	110 172

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	42 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	13 194	8 982
Summa	55 194	38 982

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	122 968	117 465
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	26
Summa	122 968	117 491

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 612 503	9 612 503
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 612 503	9 612 503
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 758 596	-4 548 712
Årets avskrivning	-210 096	-209 885
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 968 692	-4 758 596
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 643 811	4 853 907
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>180 000</i>	<i>180 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 201 000	17 201 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
Summa	30 601 000	30 601 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 863	72 863
Utgående anskaffningsvärde	72 863	72 863
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-72 863	-72 863
Utgående avskrivning	-72 863	-72 863
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	400	400
Summa	400	400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	48 542	41 683
Klientmedel	0	823 292
Transaktionskonto	677 383	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 794 098	1 919 703

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	2,72 %	3 862 282	3 905 438
Handelsbanken	2024-12-01	3,95 %	434 583	438 971
Summa			4 296 865	4 344 409
Varav kortfristig del			477 739	43 156

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 015 265 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	8 463	9 954
Uppl kostnad arvoden	28 250	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 876	0
Förutbet hyror/avgifter	106 003	106 517
Summa	151 592	116 471

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 747 000	7 747 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad höjning av hyresavgifter.

Underskrifter

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

Lund

Eric Lichtenstein
Styrelseledamot

Mikaela Lindström von Perner
Styrelseledamot

Peter Löfman
Ordförande

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

Ernst & Young
Hanna Fehland
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 10:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 10:09

DOCUMENT ID:

SJQHh9ry70

ENVELOPE ID:

ByShqB1QA-SJQHh9ry70

DOCUMENT NAME:

Brf Gråtruten, 716407-3749 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAELA LINDSTRÖM VON PERNER mikaela.lindstrom02@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 08:26 13.05.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/07/02) IP: 194.47.249.10
2. Peter Löfman peter.lofman.jazz@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 21:59 13.05.2024 21:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/06) IP: 104.28.31.65
3. ERIC LICHTENSTEIN eric.lichtenstein@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 09:43 15.05.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/02/13) IP: 221.133.41.242
4. HANNA FEHLAND hanna.fehland@se.ey.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:42 15.05.2024 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/14) IP: 82.196.102.205

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråtruten för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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 2023 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 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 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 det datum som framgår i digital signatur

Ernst & Young AB

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 10:43

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 13.05.2024 10:09

DOCUMENT ID:
SJbB25Hy7C

ENVELOPE ID:
ByxBn9B17C-SJbB25Hy7C

DOCUMENT NAME:
23 - Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA FEHLAND hanna.fehland@se.ey.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:43 15.05.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/14) IP: 82.196.102.205

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed