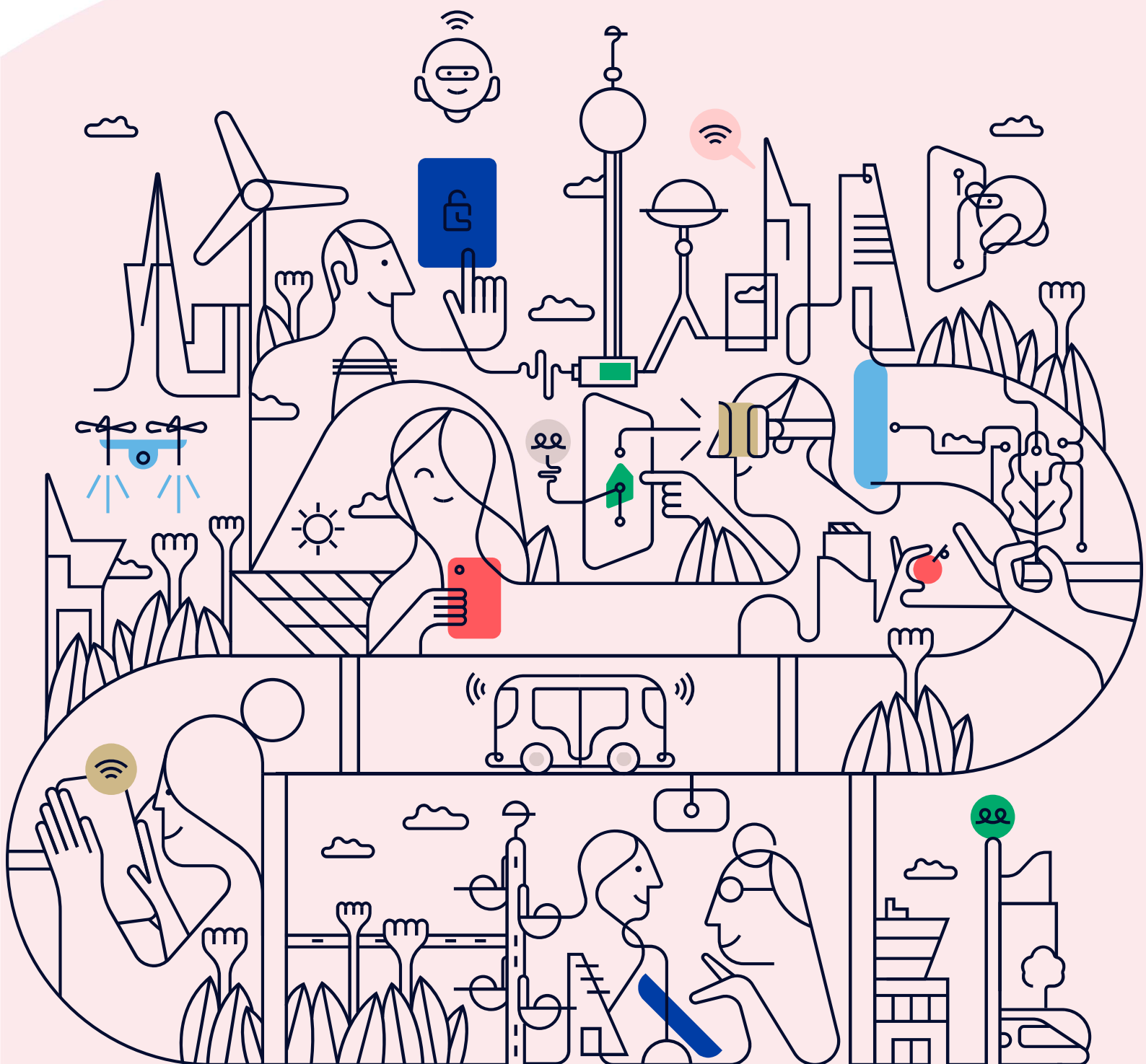




Välkommen till årsredovisningen för Brf Gråtruten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 innehåser 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
Louise Wrangle	Styrelseledamot
Mikaela Lindström Von Perner	Styrelseledamot
Andrea Dib Solari	Suppleant
Gustav Juhlin	Suppleant

Valberedning

Axel Malm, Elin Jaxelius

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1986 ● Byte av takfläkt
- 1987 ● Nya balkonger
Omputsning av fasad - Ny tegelfasad på huset
- 2004 ● Omläggning av tak
- 2006 ● Uppgradering kabeltv-nät - Möjliggör bredbandsuppkoppling via ComHem
- 2007 ● Rörstambyte - Infällning av nya plaströr i gamla avloppsstammar, 6 st
- 2008 ● Renovering av källare - Pga. vattenläcka i gatan
Omläggning av gångbana - Vid ingångarna till huset. Höjning av nivån för att undvika vatten mot husgrund
- 2009 ● Byte av värmeväxlare
- 2010 ● Byte av värmeväxlare garage
- 2014 ● OVK besiktning
Renovering av värmesystem
- 2016 ● Målning av fönster
- 2016-2017 ● Reparation av garagevägg/tak
- 2017 ● Reparation av nödutgångsbelysning
- 2019 ● Radonmätning
Renovering av mittplank uteplatser
- 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

- 2021** ● Avloppsspölning - Spölning i fastighetens lägenheter samt stammar
Insatser för att förebygga råttor i fastigheten - Extra åtgärder via Anticimex
Installerat rök/branddetektorer på vinden - Dessa är kopplade med kamera till Verisure / Securitas
Bytt ut takfläkt från -86 - Ventilationsoptimering av fastigheten
- 2021-2022** ● OVK besiktning - Och injustering av ventilation i fastigheten
- 2022** ● Ominstallation av el i trapphus - Installation av rörelsestyrda lampor och en förbättrad eldragning i trapphuset
Ny skylt uppsatt utanför garaget - Ny stabil skylt uppsatt för att marknadsföra möjlighet att hyra garageplats
Byte av värmemätare
Byte av stängsel
Ny underhållsplan - Gjord av SBC
Besiktning av källare - Mätning av fuktnivåer i källare
- 2023** ● Relining avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2026** ● Fiberinstallering
- 2025-2026** ● Renovering av garage

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Kollektiv olycksfall för boende och förtroendevalda ingår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift 5% i april 2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Bytt ut Trädgårdstjänst mot SBCs egen trädgårdsskötseltjänst.

Övriga uppgifter

Under 2025 sker fortsatt omfattande gatuarbete utanför fastigheten som kommer påverka intäkter från garage men även inom en tvåårsperiod, från det att nya avloppet kopplas på, en separering av dag- samt spillvatten. En kostnad som uppskattningsvis kan landa på uppemot 500' kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 306 872	1 288 050	1 215 039	1 204 316
Resultat efter fin. poster	-71 727	-315 562	-113 999	-148 182
Soliditet (%)	27	28	31	32
Yttre fond	1 175 047	1 222 928	943 653	900 134
Taxeringsvärde	30 601 000	30 601 000	30 601 000	21 106 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	873	812	812
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	86,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 309	3 346	3 383	3 417
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 285	2 310	3 237	3 269
Sparande per kvm totalyta, kr	96	181	146	189
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	31	51	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	118	153	165
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	27	39	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	220	176	242	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	2,85	-	-
Räntekänslighet (%)	3,66	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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Driftskostnader har ökat och vi tar höjd för att parera detta framgent genom införd avgiftshöjning, effektivisera garageuthyrningen samt välja omsorgsfullt vid val av entreprenörer.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 022 852	-	-	1 022 852
Upplåtelseavgifter	1 453 514	-	-	1 453 514
Fond, yttre underhåll	1 222 928	-442 951	-395 070	1 175 047
Balanserat resultat	-1 586 129	127 389	395 070	-1 853 810
Årets resultat	-315 562	315 562	-71 727	-71 727
Eget kapital	1 797 603	0	-71 727	1 725 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 458 740
Årets resultat	-71 727
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-395 070
Totalt	-1 925 537

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	39 625
Balanseras i ny räkning	-1 885 912

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 306 872	1 288 050
Övriga rörelseintäkter	3	0	14 364
Summa rörelseintäkter		1 306 872	1 302 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-881 828	-1 146 996
Övriga externa kostnader	9	-125 254	-101 544
Personalkostnader	10	-60 235	-55 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 096	-210 096
Summa rörelsekostnader		-1 277 414	-1 513 830
RÖRELSERESULTAT		29 458	-211 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 370	18 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-122 556	-122 968
Summa finansiella poster		-101 186	-104 145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-71 727	-315 562
ÅRETS RESULTAT		-71 727	-315 562

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 433 715	4 643 811
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 433 715	4 643 811
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 434 115	4 644 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 743	11 423
Övriga fordringar	15	1 814 918	1 794 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	81 303	0
Summa kortfristiga fordringar		1 906 964	1 805 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 906 964	1 805 521
SUMMA TILLGÅNGAR		6 341 079	6 449 732

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 476 366	2 476 366
Fond för yttre underhåll		1 175 047	1 222 928
Summa bundet eget kapital		3 651 413	3 699 294
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 853 810	-1 586 129
Årets resultat		-71 727	-315 562
Summa fritt eget kapital		-1 925 537	-1 901 691
SUMMA EGET KAPITAL		1 725 876	1 797 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 201 777	3 819 126
Summa långfristiga skulder		4 201 777	3 819 126
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	47 544	477 739
Leverantörsskulder		59 969	82 584
Skatteskulder		91 620	89 289
Övriga kortfristiga skulder		41 166	31 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	173 128	151 592
Summa kortfristiga skulder		413 426	833 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 341 079	6 449 732

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 458	-211 416
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 096	210 096
	239 554	-1 320
Erhållen ränta	21 370	18 823
Erlagd ränta	-121 198	-124 459
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139 727	-106 957
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 315	-4 036
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 260	26 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 672	-84 919
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-47 544	-47 544
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-47 544	-47 544
ÅRETS KASSAFLÖDE	19 128	-132 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 745 556	1 878 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 764 684	1 745 556

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 136 310	1 095 252
Hysesintäkter garage	7 950	17 900
Hysesintäkter garage, moms	110 060	128 060
Hysesintäkter förråd	4 800	2 000
Intäkter kabel-TV	25 200	25 200
Dröjsmålsränta	0	102
Pantsättningsavgift	4 584	2 625
Överlåtelseavgift	7 045	7 510
Administrativ avgift	882	0
Andrahandsuthyrning	10 041	9 402
Öres- och kronutjämnning	0	-1
Summa	1 306 872	1 288 050

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	11 777
Övriga intäkter	0	-650
Återbäring försäkringsbolag	0	3 237
Summa	0	14 364

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	65 550	62 657
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 688	2 099
Fastighetsskötsel gård enl avtal	146 506	63 355
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 738	0
Bevakning	10 395	7 085
Gårdkostnader	0	1 148
Gemensamma utrymmen	1 081	0
Snöröjning/sandning	3 689	4 951
Serviceavtal	6 635	0
Förbrukningsmaterial	0	1 161
Summa	242 282	142 456

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	339
Dörrar och lås/porttele	499	0
VVS	2 670	0
Elinstallationer	7 283	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 525	0
Tak	16 936	29 419
Balkonger/altaner	0	20 580
Mark/gård/utemiljö	40 600	0
Garage/parkering	0	2 425
Skador/klotter/skadegörelse	10 049	0
Summa	79 562	52 763

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	442 951
Mark/gård/utemiljö	39 625	0
Summa	39 625	442 951

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	66 637	58 275
Uppvärmning	261 743	218 771
Vatten	81 568	50 556
Sophämtning/renhållning	31 052	30 157
Grovsopor	1 895	0
Summa	442 895	357 759

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	25 087
Skadedjursförsäkring	3 904	45 417
Kabel-TV	27 320	35 184
Fastighetsskatt	46 240	45 379
Summa	77 464	151 067

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 159	0
Tele- och datakommunikation	0	2 164
Inkassokostnader	1 129	1 306
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	18 750
Fritids och trivselkostnader	0	308
Föreningskostnader	488	800
Förvaltningsarvode enl avtal	60 858	54 184
Överlåtelsekostnad	8 024	7 352
Pantsättningskostnad	6 880	4 413
Administration	15 342	1 463
Konsultkostnader	6 875	6 125
Bostadsrätterna Sverige	0	4 680
Summa	125 254	101 544

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 840	42 000
Arbetsgivaravgifter	14 395	13 194
Summa	60 235	55 194

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	121 702	122 968
Dröjsmålsränta	6	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	848	0
Summa	122 556	122 968

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 612 503	9 612 503
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 612 503	9 612 503
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 968 692	-4 758 596
Årets avskrivning	-210 096	-210 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 178 788	-4 968 692
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 433 715	4 643 811
<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	2024-12-31	2023-12-31
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	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	400	400
Summa	400	400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50 234	48 542
Transaktionskonto	694 384	677 383
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 814 918	1 794 098

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	43 601	0
Förutbet försäkr premier	28 558	0
Förutbet kabel-TV	9 144	0
Summa	81 303	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	2,72 %	3 819 126	3 862 282
Handelsbanken	2026-12-01	2,63 %	430 195	434 583
Summa			4 249 321	4 296 865
Varav kortfristig del			47 544	477 739

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 011 601 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 753	0
Uppl kostnad Värme	31 112	0
Uppl kostn räntor	9 821	8 463
Uppl kostn vatten	6 368	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 410	0
Uppl kostnad arvoden	7 252	28 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 279	8 876
Förutbet hyror/avgifter	108 133	106 003
Summa	173 128	151 592

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

7 747 000

2023-12-31

7 747 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgift 10 % i februari 2025 Minst två månaders bortfall av hyresintäkter från garage pga gatuarbete utanför fastigheten.

Underskrifter

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

Lund

Eric Lichtenstein
Styrelseledamot

Louise Wrange
Styrelseledamot

Mikaela Lindström Von Perner
Styrelseledamot

Peter Löfman
Ordförande

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

Ernst & Young
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 09:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.05.2025 10:01

DOCUMENT ID:

BkZ7L17mWII

ENVELOPE ID:

r1WJI17QWgl-BkZ7L17mWII

DOCUMENT NAME:

Brf Gråtruten, 716407-3749 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

390f7e66fabe218e6d2842a0b0f7d568d0d214e76f47ce0
0919cd96595ddc7f9406634434705b4b852ab2750c100
216e2334d7ec51283bc9b2375e175e9b2988

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAELA LINDSTRÖM VON PERNER mikaela.lindstrom02@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:08 15.05.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.72.176
2. ERIC LICHTENSTEIN eric.lichtenstein@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:26 15.05.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.201.162
3. LOUISE WRANGE louise.wrangle@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 18:00 15.05.2025 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.142.26
4. Peter Löfman peter.lofman.jazz@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 23:12 15.05.2025 23:09	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
5. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:07 16.05.2025 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.63

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

 Attachments

No attachments related to this 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



**Shape the future
with confidence**

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 2024.

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 2024 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. 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.



**Shape the future
with confidence**

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 2024 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 09:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.05.2025 10:01

DOCUMENT ID:

ryXUJm7-lg

ENVELOPE ID:

ryGyLymbll-ryXUJm7-lg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gråtruten 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

dc8ed8a494ebc93950b1d502c8c06e8f195ad5052f7128

4a76a43455935783c214ec6241e5ff7eb831f81a840d31

cabd132b29cf8fe1bd7b0e3b2462709b563e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	Signed	16.05.2025 09:07	eID	Swedish BankID
karin.svensson@se.ey.co m	Authenticated	16.05.2025 09:06	Low	IP: 94.254.63.63

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

Attachments

No attachments 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

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