



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gråtruten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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
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 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måsen 13	1986	Lunds Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1 lokal om 58 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 860 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Löfman	Ordförande
Gustav Frans Juhlin	Styrelseledamot
Louise Wrangle	Styrelseledamot
Mikaela Lindström Von Perner	Styrelseledamot
Axel Malm	Suppleant

Valberedning

Hannah Hall

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 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054.

Underhållsplanen uppdaterades 2025. beräknad kostnad är 415 555 kr per år.

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 - Infällnig 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** ● Repration av garagevägg/tak
- 2017** ● Repratiom av nödutgångsbelysning
- 2019** ● Renovering av mittplank uteplatser
Radonmätning
- 2020** ● Renovering av trappa på utsida av hus - På kortsidan av huset: trasiga trappsteg har renoverats, samt ramp för barnvagn har lagts till.

2020 ● Rensning av kanaler

2021 ● Insatser för att förebygga råttor i fastigheten - Extra åtgärder via Anticimex
Avloppsspolning - Spolning i fastighetens lägenheter samt stammar
Bytt ut takfläkt från -86 - Ventilationsoptimering av fastigheten
Installerat rök/branddetektorer på vinden - Dessa är kopplade med kamera till Verisure / Securitas

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
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

2023 ● Relining avloppsstammar

Planerade underhåll

2026 ● Byta torktumlare (6 kg)
Renovering av garage
Fiber installering

2027 ● Separering dag- och spillvatten

2029 ● Byta entréparti aluminium
OVK

2030 ● Måla väggar och tak trapphus
Statuskontroll balkonger
Statuskontroll värmesystem
Besiktiga elsystem
Karbonatiseringsprov av betong
Måla takplåt aluminium

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Städexperten byttes ut mot SBCs egen avdelning för städning och förvaltning. Förlust av garageintäkter då gatuarbetet på Måsvägen var så omfattande att garaget tvingades hålla stängt två månader. Garagehyror justerades uppåt till 600kr/800kr per mån.

Fiber indraget till värmepumpsrummet inför övergång till Telia och bättre bredband.

Asfaltering av nedfart till garaget.

Förbättrad hantering av garageadministration samt ökad beläggning av hyresgäster i garaget.

Toaletter i källaren renoverade.

Underhållsplanen utökad till 30-årig i samarbete med SBC.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 424 855	1 306 872	1 288 050	1 215 039
Resultat efter fin. poster	30 804	-71 727	-315 562	-113 999
Soliditet (%)	28	27	28	31
Yttre fond	1 550 977	1 175 047	1 222 928	943 653
Taxeringsvärde	32 703 000	30 601 000	30 601 000	30 601 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	998	905	873	812
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	88,9	86,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 275	3 309	3 346	3 383
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 259	2 285	2 310	3 237
Sparande / kvm totalyta, kr	156	96	181	153
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	36	31	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	141	118	153
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	44	27	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	220	176	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	2,85	2,85	-
Räntekänslighet (%)	3,28	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 022 852	-	-	1 022 852
Upplåtelseavgifter	1 453 514	-	-	1 453 514
Fond, yttre underhåll	1 175 047	-39 625	415 555	1 550 977
Balanserat resultat	-1 853 810	-32 102	-415 555	-2 301 467
Årets resultat	-71 727	71 727	30 804	30 804
Eget kapital	1 725 876	0	30 804	1 756 680

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 885 912
Årets resultat	30 804
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	415 555
Totalt	-2 270 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	48 750
Balanseras i ny räkning	-2 221 913

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 424 855	1 306 872
Övriga rörelseintäkter	3	2 660	0
Summa rörelseintäkter		1 427 515	1 306 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-829 546	-881 828
Övriga externa kostnader	9	-198 873	-125 254
Personalkostnader	10	-52 285	-60 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 096	-210 096
Summa rörelsekostnader		-1 290 801	-1 277 414
RÖRELSERESULTAT		136 715	29 458
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 951	21 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-114 861	-122 556
Summa finansiella poster		-105 911	-101 186
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 804	-71 727
ÅRETS RESULTAT		30 804	-71 727

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 223 619	4 433 715
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 223 619	4 433 715
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 224 019	4 434 115
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 408	10 743
Övriga fordringar	15	2 016 314	1 814 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	89 290	81 303
Summa kortfristiga fordringar		2 111 012	1 906 964
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 289	0
Summa kassa och bank		2 289	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 113 300	1 906 964
SUMMA TILLGÅNGAR		6 337 319	6 341 079

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 476 366	2 476 366
Fond för yttre underhåll		1 550 977	1 175 047
Summa bundet eget kapital		4 027 343	3 651 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 301 467	-1 853 810
Årets resultat		30 804	-71 727
Summa fritt eget kapital		-2 270 663	-1 925 537
SUMMA EGET KAPITAL		1 756 680	1 725 876
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	4 201 777
Summa långfristiga skulder		0	4 201 777
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 201 777	47 544
Leverantörsskulder		58 765	59 969
Skatteskulder		97 475	91 620
Övriga kortfristiga skulder		42 401	41 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	180 221	173 128
Summa kortfristiga skulder		4 580 639	413 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 337 319	6 341 079

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 715	29 458
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 096	210 096
	346 811	239 554
Erhållen ränta	8 951	21 370
Erlagd ränta	-116 408	-121 198
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	239 353	139 727
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 340	-82 315
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 527	9 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250 540	66 672
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-47 544	-47 544
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-47 544	-47 544
ÅRETS KASSAFLÖDE	202 996	19 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 764 684	1 745 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 967 680	1 764 684

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gråtruten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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 - 5,00 %
---------	---------------

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 1 724 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

Årsavgifter bostäder

2025

1 255 398

2024

1 136 310

Hysesintäkter garage	13 750	7 950
Hysesintäkter garage, moms	107 980	110 060
Hysesintäkter förråd	4 200	4 800
Intäkter kabel-TV	25 200	25 200
Pantsättningsavgift	3 822	4 584
Överlåtelseavgift	2 940	7 045
Administrativ avgift	784	882
Andrahandsuthyrning	10 780	10 041
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 424 855	1 306 872

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 660	0
Summa	2 660	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	32 166	65 550
Fastighetsskötsel utöver avtal	675	1 688
Fastighetsskötsel gård enl avtal	16 831	146 506
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 266	6 738
Besiktningar	7 179	0
Bevakning	13 444	10 395
Gårdkostnader	866	0
Gemensamma utrymmen	0	1 081
Snöröjning/sandning	3 994	3 689
Serviceavtal	45 288	6 635
Förbrukningsmaterial	4 080	0
Summa	141 789	242 282

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	11 706	0
Dörrar och lås/porttele	13 759	499
VVS	29 639	2 670
Elinstallationer	7 424	7 283
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 525
Tak	0	16 936
Mark/gård/utemiljö	0	40 600
Vattenskada	14 375	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 049
Summa	76 903	79 562

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	48 750	39 625
Summa	48 750	39 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	68 988	66 637
Uppvärmning	257 462	261 743
Vatten	88 675	81 568
Sophämtning/renhållning	28 244	31 052
Grovsopor	0	1 895
Summa	443 369	442 895

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 558	0
Skadedjursförsäkring	2 345	3 904
Kabel-TV	36 598	27 320
Fastighetsskatt	51 234	46 240
Summa	118 735	77 464

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 475	3 159
Tele- och datakommunikation	643	0
Juridiska åtgärder	1 215	0
Inkassokostnader	2 931	1 129
Revisionsarvoden extern revisor	21 875	22 500
Fritids och trivselkostnader	983	0
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	153 552	60 858
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	6 880
Administration	1 330	15 342
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 680	0
Summa	198 873	125 254

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	39 789	45 840
Arbetsgivaravgifter	12 496	14 395
Summa	52 285	60 235

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	114 075	121 702
Dröjsmålsränta	54	6
Kostnadsränta skatter och avgifter	732	848
Summa	114 861	122 556

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 612 503	9 612 503
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 612 503	9 612 503
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 178 788	-4 968 692
Årets avskrivning	-210 096	-210 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 388 884	-5 178 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 223 619	4 433 715
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>180 000</i>	<i>180 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 903 000	17 201 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	13 400 000
Summa	32 703 000	30 601 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 863	72 863
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 863	72 863
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-72 863	-72 863
Utgående ackumulerad avskrivning	-72 863	-72 863
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	400	400
Summa	400	400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 922	50 234
Transaktionskonto	907 000	694 384
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 016 314	1 814 918

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	49 325	43 601
Förutbet försäkr premier	30 661	28 558
Förutbet kabel-TV	9 304	9 144
Summa	89 290	81 303

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	2,72 %	3 775 970	3 819 126
Handelsbanken	2026-12-01	2,63 %	425 807	430 195
Summa			4 201 777	4 249 321
Varav kortfristig del			4 201 777	47 544

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 964 057 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	258	0
Uppl kostn el	6 007	5 753
Uppl kostnad Värme	33 764	31 112
Uppl kostn räntor	8 274	9 821
Uppl kostn vatten	6 245	6 368
Uppl kostnad Sophämtning	2 399	2 410
Uppl kostnad arvoden	0	7 252
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	2 279
Förutbet hyror/avgifter	123 274	108 133
Summa	180 221	173 128

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

7 747 000

2024-12-31

7 747 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Garaget utreds inför beslut om större renovering med bl.a. spolning och filmning av avlopp. Ny armatur i mittgången av garaget installerad. Separering av dagvatten och spillvatten ska vara genomfört före december 2027. Utredning genom bl a filmning av avlopp och dagvattenrör pågår våren 2026.

Sparräntekontoförflyttning från Borgå till placeringskonto hos SBAB genomfört våren 2026 med bättre ränta 2,35% bundet tre mån i taget.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Lund

Peter Löfman
Ordförande

Gustav Frans Juhlin
Styrelseledamot

Louise Wrangé
Styrelseledamot

Mikaela Lindström Von Perner
Styrelseledamot

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:

21.05.2026 12:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 08:48

DOCUMENT ID:

HkJn5X3kMx

ENVELOPE ID:

HyCj5QnJMe-HkJn5X3kMx

DOCUMENT NAME:

Brf Gråtruten, 716407-3749 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

a6374af83af5056a52e759ad9bab3a003d112c638e98f
ccdce492609fb8422c197be8eaec837332c65f27022d71
1052e01f73b21cc1f9bf070b792d3f5d63d9

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	21.05.2026 08:49 21.05.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.133.66
2. Gustav Frans Juhlin gustavjuhlin.jobb@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 08:52 21.05.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.205.5
3. LOUISE WRANGE louise.wrangle@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:23 21.05.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.61
4. Peter Löfman peter.lofman.jazz@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 12:03 21.05.2026 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.25
5. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 12:31 21.05.2026 12:04	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 Bostadsrättsföreningen Gråtruten, org.nr 716407-3749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gråtruten för år 2025.

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 2025 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 revisionssed 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.



Bkk29m31Gl-ryJ3q7nyMg



**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 Bostadsrättsföreningen Gråtruten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 tryggsamt 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 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 12:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 08:48

DOCUMENT ID:

ryJ3q7nyMg

ENVELOPE ID:

Bkk29m31Gl-ryJ3q7nyMg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse till Brf Gråtrutens årsredovisning 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

eb72219975bdf8d355d9eccaabb80feed9673ded2ad812be0e4789025a39115f96bac59be018a32baf3681ed438ac1f35610b7875b74113c2679aee84da08130

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	Signed	21.05.2026 12:31	eID	Swedish BankID
karin.svensson@se.ey.co m	Authenticated	21.05.2026 12:29	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