

Årsredovisning

för

Brf Gryningen

769633-9188

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Gryningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Byggnader

Föreningen består av 36 lägenheter fördelade enligt följande:

Två byggnader i fyra plan med 24 lägenheter, 8 parhus och 4 kedjehus.

Total lägenhetsyta 3 216 kvm.

Styrelsen

Ordförande

Adam Önder

Styrelseledamöter

Tilda Hjertberg

Hanna Söderberg

Åke Oskarsson

Roland Sandberg

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening.

Föreningens lån

Föreningens belåning är 15 224 (15 617) kr/kvm.

Medlemmar

Föreningen har 57 medlemmar den 31 december 2021.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Amortering och underhållsfond

Under 2021 har föreningen gjort en extra amortering med 750 000 kr vilket innebär att underhållsfonden indirekt har ökat med motsvarande belopp.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 128 | 2 085 | 2 051 | 513 |
| Resultat efter finansiella poster | 216 | 18 | 212 | -77 |
| Soliditet (%) | 60,5 | 59,8 | 59,6 | 59,2 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 75 990 000 | 161 000 | -34 928 | 18 379 | 76 134 451 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 393 006 | -374 627 | -18 379 | 0 |
| Årets resultat | | | | 216 191 | 216 191 |
| Belopp vid årets utgång | 75 990 000 | 554 006 | -409 555 | 216 191 | 76 350 642 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -409 555 |
| årets vinst | 216 191 |
| | -193 364 |

| | |
|--|-----------------|
| behandlas så att avsättning för yttre underhåll i ny räkning överföres | 380 347 |
| | -573 711 |
| | -193 364 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 128 404 | 2 084 596 |
| Övriga rörelseintäkter | | 8 425 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 136 829 | 2 084 596 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -332 754 | -446 590 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -84 092 | -95 861 |
| Styrelsens administrationskostnader | | -962 | -540 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5 | -812 383 | -809 637 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 230 191 | -1 352 628 |
| Rörelseresultat | | 906 638 | 731 968 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -690 447 | -713 589 |
| Summa finansiella poster | | -690 447 | -713 589 |
| Resultat efter finansiella poster | | 216 191 | 18 379 |
| Resultat före skatt | | 216 191 | 18 379 |
| Årets resultat | | 216 191 | 18 379 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 124 833 066 | 125 633 485 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 98 458 | 110 422 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 124 931 524 | 125 743 907 |
| Summa anläggningstillgångar | | 124 931 524 | 125 743 907 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 542 041 | 563 507 |
| Övriga fordringar | | 52 000 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 62 269 | 46 052 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 656 310 | 609 559 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 660 027 | 952 384 |
| Summa kassa och bank | | 660 027 | 952 384 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 316 337 | 1 561 943 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 126 247 861 | 127 305 850 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 75 990 000 | 75 990 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 554 006 | 161 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 76 544 006 | 76 151 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -409 555 | -34 929 |
| Årets resultat | | 216 191 | 18 379 |
| Summa fritt eget kapital | | -193 364 | -16 550 |
| Summa eget kapital | | 76 350 642 | 76 134 450 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 48 449 250 | 50 225 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 449 250 | 50 225 250 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 513 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 68 336 | 82 929 |
| Övriga skulder | | 0 | 50 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 866 633 | 813 221 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 447 969 | 946 150 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 126 247 861 | 127 305 850 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 216 191 | 18 379 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 812 383 | 809 637 |
| Betald skatt | | -52 000 | -30 400 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 976 574 | 797 616 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 21 466 | -87 897 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -16 217 | 20 929 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -14 593 | -9 247 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 516 413 | 136 413 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 483 643 | 857 814 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -119 640 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | -119 640 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | -513 000 | 0 |
| Amortering av lån | | -1 263 000 | -489 250 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 776 000 | -489 250 |
| Årets kassaflöde | | -292 357 | 248 924 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 952 384 | 703 459 |
| Likvida medel vid årets slut | | 660 027 | 952 383 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|--------|
| Byggnader | 120 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Månadsavgifter | 2 128 312 | 2 084 596 |
| Öres- och kronutjämning | 93 | 0 |
| | 2 128 405 | 2 084 596 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| V/A | 113 255 | 142 929 |
| Fjärrvärme | 220 976 | 208 986 |
| El | 253 983 | 210 421 |
| Avfall | 72 177 | 68 034 |
| Fastighetsförvaltning | 51 581 | 139 155 |
| Fastighetsförsäkring | 52 887 | 39 620 |
| Hisskostnader | 1 604 | 1 766 |
| Inbetald driftkostnad | -595 090 | -468 662 |
| Övriga fastighetskostnader | 118 067 | 92 844 |
| Snöröjning | 43 313 | 11 497 |
| | 332 753 | 446 590 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Datakommunikation | 5 252 | 5 252 |
| Ersättning till revisor | 12 000 | 11 000 |
| Redovisningstjänster | 45 000 | 45 000 |
| Bankkostnader | 2 889 | 3 021 |
| Lokalhyra | 0 | 900 |
| Förbrukningsinventarier | 6 789 | 19 240 |
| Förbrukningsmaterial | 3 421 | 3 815 |
| Övriga kostnader | 8 036 | 5 494 |
| Kontorsmateriel | 705 | 2 139 |
| | 84 092 | 95 861 |

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella a nläggningstillgångar

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Avskrivningar på byggnader | 800 419 | 800 419 |
| Avskrivningar på inventarier och verktyg | 11 964 | 9 218 |
| | 812 383 | 809 637 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till kreditinstitut | 690 447 | 713 260 |
| Räntekostnader för skatter och avgifter | 0 | 329 |
| | 690 447 | 713 589 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 127 436 073 | 127 436 073 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 127 436 073 | 127 436 073 |
| Ingående avskrivningar | -1 802 588 | -1 002 169 |
| Årets avskrivningar | -800 419 | -800 419 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 603 007 | -1 802 588 |
| Utgående redovisat värde | 124 833 066 | 125 633 485 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 119 640 | |
| Inköp | | 119 640 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 119 640 | 119 640 |
| Ingående avskrivningar | -9 218 | |
| Årets avskrivningar | -11 964 | -9 218 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -21 182 | -9 218 |
| Utgående redovisat värde | 98 458 | 110 422 |

Not 9 Förutbetalda kostnader

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 27 728 | 27 042 |
| Fastighetsförvaltning | 17 438 | 2 530 |
| Ekonomisk förvaltning | 11 813 | 11 250 |
| Bostadsrätterna | 5 290 | 5 230 |
| | 62 269 | 46 052 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 1,77 | 2023-09-25 | 16 914 000 | 16 971 000 |
| Swedbank | 1,36 | 2021-09-24 | 0 | 16 714 500 |
| Swedbank | 1,06 | 2025-02-25 | 16 254 750 | 16 539 750 |
| Swedbank | 1,20 | 2026-09-25 | 15 793 500 | 0 |
| | | | 48 962 250 | 50 225 250 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 513 000 | 513 000 |

Av långfristiga skulder förfaller 46 397 250 kr senare än 5 år efter bokslutsdatum.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

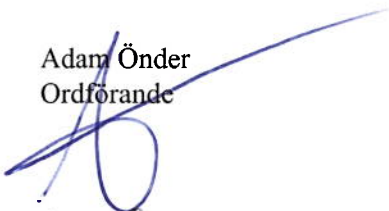
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda månadsavgifter | 543 418 | 531 840 |
| Förutbetalda driftkostnader | 186 135 | 167 976 |
| Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter | 81 674 | 57 481 |
| Upplupna räntekostnader | 55 406 | 55 923 |
| | 866 633 | 813 220 |

Not 12 Ställda säkerheter

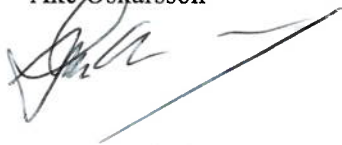
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 51 256 000 | 51 256 000 |
| | 51 256 000 | 51 256 000 |

Växjö 2022-03-15

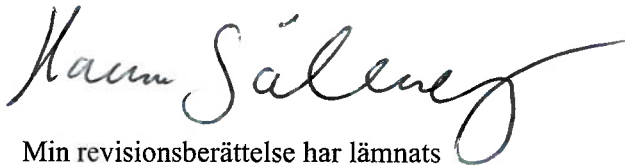
Adam Önder
Ordförande



Åke Oskarsson



Hanna Söderberg



Min revisionsberättelse har lämnats

Roland Sandberg



Tilda Hjertberg



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gryningen, org.nr 769633-9188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gryningen för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gryningen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

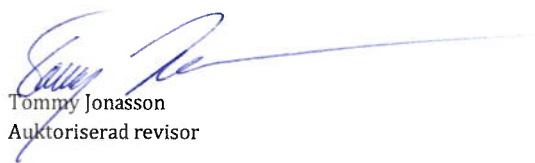
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 15 mars 2022



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor