

Årsredovisning

för

Brf Gryningen

769633-9188

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Gryningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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:

En byggnad i fyra plan med 24 lägenheter, 8 parhus och 4 kedjehus.

Total lägenhetsyta 3 216 kvm.

Styrelsen

Ordförande

Adam Önder

Styrelseledamöter

Tilda Hjertberg

Heidi Danielsson

Åke Oskarsson

Roland Sandberg

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen har 59 medlemmar den 31 december 2022.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (Tkr)*	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 191	2 128	2 085	2 051
Resultat efter finansiella poster*	84	216	18	212
Soliditet (%)	60,6	60,5	59,8	59,6
Årsavgift / kvadratmeter	681	662	648	638
Skuldsättning / Kvadratmeter	15 065	15 224	15 617	15 769
Sparande / kvadratmeter	279	320	257	315
Energikostnad / kvadratmeter	231	176	166	163

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 990 000	554 006	-409 555	216 191	76 350 642
Disposition av föregående års resultat:		380 347	-164 156	-216 191	0
Årets resultat				84 445	84 445
Belopp vid årets utgång	75 990 000	934 353	-573 711	84 445	76 435 087

Förslag till behandling av ansamlad resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade resultat (kronor):

ansamlad resultat	-573 711
årets vinst	84 445
	-489 266

behandlas så att	
avsättning för yttre underhåll	171 000
i ny räkning överföres	-660 266
	-489 266

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

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 191 491	2 128 404
Övriga rörelseintäkter		60 127	8 425
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 251 618	2 136 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-563 027	-332 754
Övriga externa kostnader	4	-77 418	-84 092
Styrelsens administrationskostnader		-58 154	-962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-812 383	-812 383
Summa rörelsekostnader		-1 510 982	-1 230 191
Rörelseresultat		740 636	906 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 086	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-658 277	-690 447
Summa finansiella poster		-656 191	-690 447
Resultat efter finansiella poster		84 445	216 191
Resultat före skatt		84 445	216 191
Årets resultat		84 445	216 191

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	124 032 647	124 833 066
Inventarier, verktyg och installationer	8	86 494	98 458
Summa materiella anläggningstillgångar		124 119 141	124 931 524
Summa anläggningstillgångar		124 119 141	124 931 524
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		636 111	542 041
Övriga fordringar		75 090	52 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	57 336	62 269
Summa kortfristiga fordringar		768 537	656 310
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 176 981	660 027
Summa kassa och bank		1 176 981	660 027
Summa omsättningstillgångar		1 945 518	1 316 337
SUMMA TILLGÅNGAR		126 064 659	126 247 861

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 990 000	75 990 000
Fond för yttre underhåll		934 353	554 006
Summa bundet eget kapital		76 924 353	76 544 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-573 711	-409 555
Årets resultat		84 445	216 191
Summa fritt eget kapital		-489 266	-193 364
Summa eget kapital		76 435 087	76 350 642
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	47 936 250	48 449 250
Summa långfristiga skulder		47 936 250	48 449 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		513 000	513 000
Leverantörsskulder		86 241	68 336
Övriga skulder		24 686	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 069 395	866 633
Summa kortfristiga skulder		1 693 322	1 447 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 064 659	126 247 861

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		84 445	216 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		812 383	812 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		896 828	1 028 574
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-94 070	21 466
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 105	-16 217
Förändring av leverantörsskulder		17 905	-14 593
Förändring av kortfristiga skulder		227 396	464 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 029 954	1 483 643
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-513 000	-1 776 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-513 000	-1 776 000
Årets kassaflöde		516 954	-292 357
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		660 027	952 384
Likvida medel vid årets slut		1 176 981	660 027

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.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summan årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Månadsavgifter	2 191 442	2 128 312
Öres- och kronutjämnung	49	93
	2 191 491	2 128 405

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
V/A	167 836	113 255
Fjärrvärme	212 404	220 976
El	394 903	253 983
Avfall	80 138	72 177
Fastighetsförvaltning	69 782	51 581
Fastighetsförsäkring	41 823	52 887
Hisskostnader	5 462	1 604
Inbetald driftkostnad	-635 898	-595 090
Övriga fastighetskostnader	156 594	118 067
Snöröjning	69 983	43 313
	563 027	332 753

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Datakommunikation	5 252	5 252
Ersättningar till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	47 252	45 000
Bankkostnader	2 737	2 889
Förbrukningsinventarier	0	6 789
Förbrukningsmaterial	788	3 421
Övriga kostnader	8 549	8 036
Kontorsmateriel	249	705
Programvaror	591	0
	77 418	84 092

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella a nläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	800 419	800 419
Avskrivningar inventarier	11 964	11 964
	812 383	812 383

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	658 277	690 447
	658 277	690 447

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 436 073	127 436 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 436 073	127 436 073
Ingående avskrivningar	-2 603 007	-1 802 588
Årets avskrivningar	-800 419	-800 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 403 426	-2 603 007
Utgående redovisat värde	124 032 647	124 833 066

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 640	119 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 640	119 640
Ingående avskrivningar	-21 182	-9 218
Årets avskrivningar	-11 964	-11 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 146	-21 182
Utgående redovisat värde	86 494	98 458

Not 9 Förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	28 075	27 728
Fastighetsförvaltning	17 448	17 438
Ekonomisk förvaltning	11 813	11 813
Bostadsrätterna	0	5 290
	57 336	62 269

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,77	2023-09-25	16 857 000	16 914 000
Swedbank	1,06	2025-02-25	15 969 750	16 254 750
Swedbank	1,20	2026-09-25	15 622 500	15 793 500
Avgår kortfristig del			-513 000	-513 000
			47 936 250	48 449 250
Kortfristig del av långfristig skuld			513 000	513 000

Av långfristiga skulder förfaller 44 884 250 kr senare än 5 år efter bokslutsdatum.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	625 044	543 418
Förutbetalda driftkostnader	261 143	186 135
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 021	81 674
Upplupna räntekostnader	55 187	55 406
	1 069 395	866 633

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	51 256 000	51 256 000
	51 256 000	51 256 000


Växjö 2023-03-07



Adam Önder
Ordförande



Åke Oskarsson



Roland Sandberg

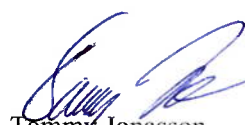


Tilda Hjertberg



Heidi Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-07



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 2022.

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 2022 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 2022 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 7 mars 2023



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor