

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Grävlingen
Org nr: 785000-3430



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grävlingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Årets resultat 501 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 162 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 663 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har haft ökade räntekostnader, men även ökade ränteintäkter från ett räntebärande placeringskonto i SBAB. I övrigt finns inga större resultatpåverkande avvikelser under verksamhetsåret eller annat som väsentligt frångår från det normala i föreningens verksamhet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 334% till 358%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten SÄTRA 29:1 i Gävle På fastigheten finns 20 byggnader med 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971-1972. Fastighetens adress är Älgpasset och Rävpasset i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

4 rok	Summa
120	120

Dessutom tillkommer

Garage
120

Total tomtarea 52 588 m²

Total bostadsarea 11 160 m²

Årets taxeringsvärde 107 880 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 107 880 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 161 och planerat underhåll för 494. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträngas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades februari 2023 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 2 848 tkr/år. Av detta är 853 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 995 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 700 tkr. Avsättning till underhållsfonden har gjorts med 574 tkr enligt den tidigare underhållsplanen som legat till grund för lagd budget 2023.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte tak och garageportar	2002
Byte samtliga balkongräcken & fronter	2003
Nya sophus, 2 st	2004
Byte av fönster, balkongdörrar och altandörrar, dock ej källarfönster	2006
Fasadbyte entrésidan	2009
Kulvertbyte	2013-2014
Byte gavelspetsar och gavelskärmar	2014-2015
Markytor, utgrävning av 4 grunder	2016
Ventilbyte, vissa	2016
Justering hängrännor	2016
Underhåll av tak & byte av takluckor	2018
Målning av fasader etapp 1	2019
Asfaltering av plan	2019
Målning av fönster källar & källargrund	2020
Underhåll parkering - östra	2020
Trädfällning m.m.	2021
Byte avstängningsventiler	2022
Asfalt och dagvatten (Markax)	2022
Trappor (Markax)	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av golvbrunn	15 038
Avloppsspölning	45 639
Byte av VVS ventiler	21 149
Byte av förrådsdörrar	53 799
Lekplats	349 688
Garage och p-platser	8 799

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)

Beskrivning	Belopp
Belysning garageplaner	280 686

Målning av fasader på entrésidan (etapp 2) redovisas som pågående arbete och aktiveras med avskrivningar i nästa års bokslut.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Larsson	Ordförande	2025
Carita Larsson	Sekreterare	2025
Johnny Larsson	Vice ordförande	2024
Kjell Mårtensson	Ledamot	2025
Ove Nilsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Netsanet Teklu	Suppleant	2024
Sandra Andersson Bång	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2024
Anders Blom	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Eriksson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Persson	2024
Emma Wilmes	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 178 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2023 då avgifterna höjdes med 100 kr.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 200 kr från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 665 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 727 486	7 646 750	7 552 407	7 317 524	7 084 195
Resultat efter finansiella poster	501 238	818 422	1 189 450	2 091 280	-2 893 089
Soliditet %	7	6	11	6	-3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	89	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	693	686	677	656	635
Energikostnad kr/kvm	185	184	164	166	167
Sparande kr/kvm	193	219	212	236	189
Skuldsättning kr/kvm	4 669	4 699	1 790	1 820	1 850
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 669	4 699	1 790	1 820	1 850
Räntekänslighet %	6,7	6,9	2,6	2,8	2,9

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	570 360	0	0	2 130 280	-61 906	818 422
Disposition enl. årsstämmobeslut					818 422	-818 422
Reservering underhållsfond				574 000	-574 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-494 111	494 111	
Årets resultat						501 239
Vid årets slut	570 360	0	0	2 210 169	676 627	501 239

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	756 516
Årets resultat	501 239
Årets fondreservering enligt stadgarna	-574 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	494 111
Summa	1 177 866

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 177 866

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 727 486	7 646 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 980	993 191
Summa rörelseintäkter		7 792 466	8 639 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 814 599	-5 585 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 729	-257 791
Personalkostnader	Not 6	-288 076	-222 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 161 987	-1 013 809
Summa rörelsekostnader		-6 493 390	-7 079 878
Rörelseresultat		1 299 076	1 560 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	141 218	39 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-939 055	-781 184
Summa finansiella poster		-797 837	-741 641
Resultat efter finansiella poster		501 239	818 422
Årets resultat		501 239	818 422



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 048 348	51 196 274
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	276 035	9 410
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	484 847	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 809 230	51 205 684
Summa anläggningstillgångar		50 809 230	51 205 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	120	5 870
Övriga fordringar	Not 15	1 174	7 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	549 056	419 816
Summa kortfristiga fordringar		550 350	433 266
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 283 379	5 793 011
Summa kassa och bank		6 283 379	5 793 011
Summa omsättningstillgångar		6 833 730	6 226 277
Summa tillgångar		57 642 960	57 431 961



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	570 360	570 360	
Fond för yttre underhåll	2 210 169	2 130 280	
Summa bundet eget kapital	2 780 529	2 700 640	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	676 628	-61 906	
Årets resultat	501 239	818 422	
Summa fritt eget kapital	1 177 866	756 516	
Summa eget kapital	3 958 395	3 457 157	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	51 776 475	52 109 607
Summa långfristiga skulder		51 776 475	52 109 607
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	333 132	333 132
Leverantörsskulder	Not 19	398 569	270 873
Skatteskulder	Not 20	103 423	278 565
Övriga skulder	Not 21	94 023	86 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	978 942	896 285
Summa kortfristiga skulder		1 908 090	1 865 197
Summa eget kapital och skulder		57 642 960	57 431 961

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	501 239	818 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 161 987	1 013 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 663 225	1 832 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-117 084	-43 820
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	42 892	325 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 589 033	2 114 329
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation (målning)	-484 847	0
Investeringar i installationer (garagebelysning)	-280 686	0
Investeringar i byggnader mark		-35 498 429
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-765 533	-35 498 429
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-333 132	32 466 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-333 132	32 466 868
Årets kassaflöde	490 368	-917 232
Likvidamedel vid årets början	5 793 011	6 710 243
Likvidamedel vid årets slut	6 283 379	5 793 011



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	4-99
Inventarier & Verktyg	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 416 000	7 272 000
Rabatter	-3 600	-3 600
Elavgifter	315 086	378 350
Summa nettoomsättning	7 727 486	7 646 750

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	14 367	24 236
Övriga rörelseintäkter	25 384	1 860
Försäkringsersättningar	25 229	967 095
Summa övriga rörelseintäkter	64 980	993 191

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-494 111	-614 824
Reparationer	-161 172	-1 136 567
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-809 100	-809 100
Försäkringspremier	-426 557	-365 015
Kabel- och digital-TV	-97 110	-88 039
Serviceavtal	-11 696	-1 350
Sotning	-53 938	0
Snö- och halkbekämpning	-183 418	-168 143
Drift och förbrukning, övrigt (energiuppföljning)	-22 425	-22 427
Förbrukningsinventarier	-33 439	-17 719
Fordons- och maskinkostnader	-14 267	-5 621
Vatten	-401 253	-389 897
Fastighetsel	-521 687	-566 726
Uppvärmning	-1 145 087	-1 093 563
Sophantering och återvinning	-358 915	-294 874
Förvaltningsarvode drift (MB Gräv och last)	-80 425	-11 994
Summa driftskostnader	-4 814 599	-5 585 859



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-166 104	-157 649
IT-kostnader	-236	-1 671
Arvode, yrkesrevisorer	-17 656	-14 400
Övriga förvaltningskostnader	-15 055	-26 437
Kreditupplysningar	-108	-3 707
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 125	-23 083
Kontorsmateriel	-1 519	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 370	-8 939
Bankkostnader	-4 056	-2 350
Övriga externa kostnader	-2 500	-19 556
Summa övriga externa kostnader	-228 729	-257 791

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-145 250	-135 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-83 000	-45 000
Övriga kostnadsersättningar	-5 100	0
Övriga personalkostnader	-1 800	-1 600
Sociala kostnader	-52 926	-40 568
Summa personalkostnader	-288 076	-222 418

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 147 926	-1 002 617
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 704	-11 193
Avskrivning Installationer	-9 356	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 161 987	-1 013 809

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	668	39 255
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	140 190	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	269	275
Övriga ränteintäkter	91	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	141 218	39 543

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-937 718	-781 184
Övriga räntekostnader	-1 337	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-939 055	-781 184

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 743 790	24 128 221
Mark	32 882 860	
	59 626 650	24 128 221
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	2 615 569
Mark	0	32 882 860
	0	35 498 429
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 626 650	59 626 650

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 430 376	-7 427 760
	-8 430 376	-7 427 760

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 147 926	-1 002 617
	-1 147 926	-1 002 617

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	50 048 348	51 196 274
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	17 165 488	18 313 414
Mark	32 882 860	32 882 860

Taxeringsvärden

Småhus	107 880 000	107 880 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	69 360 000	69 360 000
<i>varav mark</i>	38 520 000	38 520 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	257 946	257 946
	257 946	257 946
Årets anskaffningar		
Installationer (belysning parkeringar)	280 686	0
	280 686	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	538 632	257 946
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-248 536	-237 344
	-248 536	-237 344
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 704	-11 193
Installationer	-9 356	0
	-14 060	-11 193
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-253 241	-248 536
Installationer	-9 356	0
	-262 596	-248 536
Restvärde enligt plan vid årets slut	276 034	9 410
Varav		
Inventarier och verktyg	4 705	9 410
Installationer	271 330	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets slut (målning)	484 847	0

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	5 870
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	5 870



Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 174	7 580
Summa övriga fordringar	1 174	7 580

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	439 447	392 705
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 536	3 988
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 219	23 124
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 485	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 370	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	549 056	419 816

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (SBAB)	5 384 676	4 766 436
Transaktionskonto (Swedbank)	898 703	1 026 575
Summa kassa och bank	6 283 379	5 793 011

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	52 109 607	52 442 739
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-333 132	-333 132
Långfristig skuld vid årets slut	51 776 475	52 109 607

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,12%	2024-04-30	3 988 585,00	0,00	43 588,00	3 944 997,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-01-30	4 031 444,00	0,00	55 656,00	3 975 788,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-09-30	3 569 110,00	0,00	83 488,00	3 485 622,00
STADSHYPOTEK	2,32%	2030-03-30	6 053 600,00	0,00	150 400,00	5 903 200,00
STADSHYPOTEK	4,19%	2031-09-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2032-01-30	32 800 000,00	0,00	0,00	32 800 000,00
Summa			52 442 739,00	0,00	333 132,00	52 109 607,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 333 132 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	398 569	264 336
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	6 537
Summa leverantörsskulder	398 569	270 873

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	103 423	278 565
Summa skatteskulder	103 423	278 565

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-6 580	-6 128
Skuld sociala avgifter och skatter	100 640	92 494
Clearing	-36	-24
Summa övriga skulder	94 023	86 342

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 653	7 102
Upplupna driftskostnader	44 728	24 843
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 931
Upplupna elkostnader	90 223	61 914
Upplupna värmekostnader	154 352	152 426
Upplupna kostnader för renhållning	24 579	18 854
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 540	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	638 867	624 215
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	978 942	896 285

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 834 000	52 834 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Olov Larsson

Carita Larsson

Johnny Larsson

Kjell Mårtensson

Ove Nilsson

Grant Thornton Sweden AB

Alexander Ekqvist
Auktoriserad revisor

Anders Blom
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515904210

Dokument

Årsredovisning - 2024-02-16T131302.379
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-04-23 12:50:12 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS)
Färdigställt 2024-04-26 10:32:51 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Skytt (HS)
Riksbyggen
hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Lars Larsson (LL)
larslov.larsson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS OLOV LARSSON"
Signerade 2024-04-23 13:12:24 CEST (+0200)

Carita Larsson (CL)
carita.larsson@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARITA LARSSON"
Signerade 2024-04-23 15:41:52 CEST (+0200)

Johnny Larsson (JL)
johnny.larsson4@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHNNY LARSSON"
Signerade 2024-04-24 14:18:04 CEST (+0200)

Kjell Mårtensson (KM)
kalleknepig@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL MÅRTENSSON"
Signerade 2024-04-23 14:31:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515904210

Alexander Ekqvist (AE)
Grant Thornton Sweden AB
alexander.ekqvist@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER LARS ROLF EKQVIST"
Signerade 2024-04-25 10:53:19 CEST (+0200)

Anders Blom (AB)
anders.blom62@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS BLOM"
Signerade 2024-04-26 10:32:51 CEST (+0200)

Ove Nilsson (ON)
moobaz65@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE
NILSSON"
Signerade 2024-04-25 09:46:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF GRÄVLINGEN

Org.nr. 785000 - 3430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF GRÄVLINGEN för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF GRÄVLINGENs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av BRF GRÄVLINGENs resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF GRÄVLINGEN för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 BRF GRÄVLINGEN enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, viktiga 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.

Alexander Ekqvist
Auktoriserad revisor

Anders Blom
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515778743

Dokument

Revisionsberättelse BRF GRÄVLINGEN 2023-01-01--2023-12-31

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-04-22 11:31:32 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS)

Färdigställt 2024-04-25 10:51:57 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Skytt (HS)

Riksbyggen

hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Alexander Eqqvist (AE)

Grant Thornton Sweden AB

alexander.eqqvist@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER LARS ROLF EKQVIST"

Signerade 2024-04-25 10:51:57 CEST (+0200)

Anders Blom (AB)

anders.blom62@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS BLOM"

Signerade 2024-04-23 18:30:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetssel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Grävlingen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Grävlingen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

