

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Grävlingen
Org nr: 785000-3430



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grävlingen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

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 är lägre än föregående år p.g.a. att föreningen har högre avskrivningskostnader. Avskrivningskostnaderna har ökat p.g.a. att föreningen har bytt regelverk från K2 till K3.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för fastighetsskatt och en högre kostnad för tomträttsavgälden.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 337% till 461%.

I resultatet ingår avskrivningar med 941 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 131 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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

I försäkringen ingår styrelseförsäkringen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Gävle kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021-09-31 med en årlig avgäld på 576 tkr och därefter en årlig avgäld på 950,4 tkr.

Lägenhetsfördelning

4 rok	Summa
120	120

Dessutom tillkommer

Garage
120

Total bostadsarea 11 160 m²

Årets taxeringsvärde 107 880 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 720 000 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 242 tkr och planerat underhåll för 233 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2022 och visar på ett underhållsbehov på 717 tkr per år för de närmaste 3 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 684 tkr (61 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 51 kr/m².

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 hänggrännor	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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp (tkr)
Bytt avstängningsventiler	43
Gemensamma utrymmen - tvättstuga	14
Bytt golvbrunn	18
Underhåll av tak	25
Bytt belysning sophus	28
Div målning	9
Trädfällning	89
Farthinder	7

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	2023
Carita Larsson	Sekreterare	2023
Johnny Larsson	Vice ordförande	2022
Kjell Mårtensson	Ledamot	2023
Ove Nilsson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Reine Larsson	Suppleant	2022
Sandra Bång	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Anders Blom	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Andreas Eriksson

Valberedning

Anders Persson
Daniel Wiberg
Emma Hedlund

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3.
Föreningen har under året utfört en energideklaration. 6 st lägenheter drabbades av det stora skyfallet i augusti.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 178 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 181 personer.

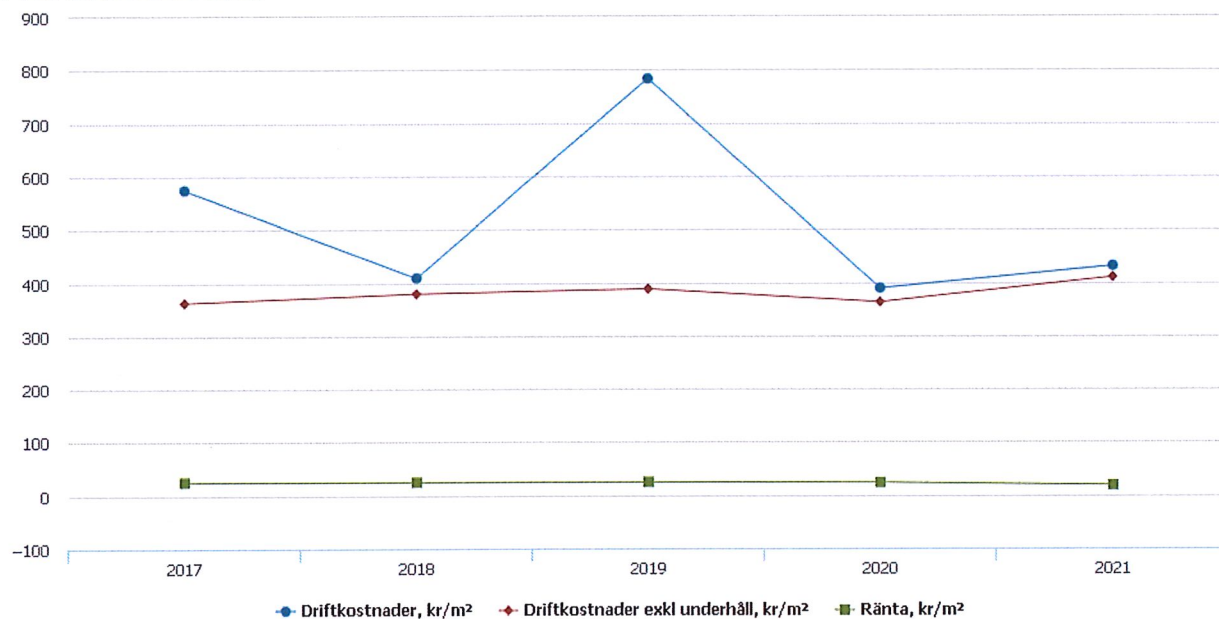
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2021 då avgifterna höjdes med 250 kr per månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 644 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 552	7 318	7 084	7 091	6 878
Resultat efter finansiella poster	1 189	2 091	-2 893	1 305	-761
Balansomslutning	23 821	23 206	21 345	24 419	23 470
Soliditet %	11	6	-3	9	4
Likviditet %	461	337	232	427	328
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	644	619	594	594	574
Driftkostnader, kr/m²	431	389	783	409	574
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	410	363	388	379	362
Ränta, kr/m²	19	24	25	25	25
Lån, kr/m²	1 790	1 820	1 850	1 880	1 909
Skuldkvot %	2,64	2,77	2,90	2,94	3,09

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Fritt
Eget kapital i kr		
	Medlems- insatser	Underhållsfond Balanserat resultat Årets resultat
Belopp vid årets början	570 360	1 830 311 -3 042 666 2 091 280
Disposition enl. årsstämmobeslut		2 091 280 -2 091 280
Reservering underhållsfond		574 000 -574 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-233 206 233 206
Årets resultat		1 189 450
Vid årets slut	570 360	2 171 105 -1 292 180 1 189 450

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-951 387
Årets resultat	1 189 450
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-574 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	233 206
Summa	-102 730

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 102 730

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 552 407	7 317 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 996	21 245
Summa rörelseintäkter		7 576 403	7 338 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 811 724	-4 336 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 628	-218 734
Personalkostnader	Not 6	-197 347	-192 116
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-941 154	-247 939
Summa rörelsekostnader		-6 185 853	-4 994 974
Rörelseresultat		1 390 550	2 343 795
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 413	10 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-212 512	-262 654
Summa finansiella poster		-201 100	-252 515
Resultat efter finansiella poster		1 189 450	2 091 280
Årets resultat		1 189 450	2 091 280

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 700 462	17 176 860
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	20 602	31 795
Summa materiella anläggningstillgångar		16 721 064	17 208 655
Summa anläggningstillgångar		16 721 064	17 208 655
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	617
Övriga fordringar	Not 13	7 567	8 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	381 880	405 180
Summa kortfristiga fordringar		389 447	413 858
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 710 243	5 583 676
Summa kassa och bank		6 710 243	5 583 676
Summa omsättningstillgångar		7 099 689	5 997 534
Summa tillgångar		23 820 753	23 206 189

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		570 360	570 360
Fond för yttre underhåll		2 171 105	1 830 311
Summa bundet eget kapital		2 741 465	2 400 671
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 292 181	-3 042 666
Årets resultat		1 189 450	2 091 280
Summa fritt eget kapital		-102 730	-951 387
Summa eget kapital		2 638 734	1 449 284
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 642 739	19 975 871
Summa långfristiga skulder		19 642 739	19 975 871
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	333 132	333 132
Leverantörsskulder	Not 17	108 550	439 084
Skatteskulder	Not 18	168 405	151 985
Övriga skulder	Not 19	77 684	81 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	851 509	775 770
Summa kortfristiga skulder		1 539 280	1 781 034
Summa eget kapital och skulder		23 820 753	23 206 189

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 189 450	2 091 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	941 154	247 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 130 605	2 339 219
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	24 411	16 661
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-241 754	102 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 913 262	2 458 617
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	453 563	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-333 132	-333 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-333 132	-333 132
Årets kassaflöde	1 126 567	2 125 485
Likvidamedel vid årets början	5 583 676	3 458 191
Likvidamedel vid årets slut	6 710 243	5 583 676
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Detta är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare år har K2 regelverket tillämpats.

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

I och med övergången till K3-regelverket avskrivs byggnader fr.o.m detta räkenskapsår fördelat på olika komponenter med olika avskrivningstider. Föregående år avskrevs byggnader i sin helhet på 100 år

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 182 000	6 912 000
Rabatter	-3 600	-3 600
Elavgifter	374 007	409 124
Summa nettoomsättning	7 552 407	7 317 524

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	22 804	17 429
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga rörelseintäkter	1 192	3 456
Summa övriga rörelseintäkter	23 996	21 245

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-233 207	-289 689
Reparationer	-242 008	-145 823
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-809 100	-635 400
Tomträttsavgäld	-669 600	-576 000
Försäkringspremier	-355 562	-333 610
Kabel- och digital-TV	-85 643	-80 530
Serviceavtal	-6 670	-7 035
Obligatoriska besiktningar	-24 738	0
Snö- och halkbekämpning	-156 395	-70 293
Drift och förbrukning, övrigt	-22 427	-22 421
Förbrukningsinventarier	-12 504	-8 844
Fordons- och maskinkostnader	-14 805	-10 636
Vatten	-346 846	-314 263
Fastighetsel	-503 284	-550 627
Uppvärmning	-985 005	-986 225
Sophantering och återvinning	-307 356	-269 993
Förvaltningsarvode drift	-36 574	-34 796
Summa driftskostnader	-4 811 724	-4 336 185

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-148 648	-138 106
Lokalkostnader	0	-6 160
IT-kostnader	-1 496	-6 869
Arvode, yrkesrevisorer	-13 050	-13 906
Övriga förvaltningskostnader	-19 998	-16 428
Kreditupplysningar	-604	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 468	-20 556
Konstaterade förluster hyror/avgifter	33	-58
Medlems- och föreningsavgifter	-8 859	-8 451
Bankkostnader	-1 800	-1 800
Övriga externa kostnader	-20 738	-5 725
Summa övriga externa kostnader	-235 628	-218 734

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-120 000	-120 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-41 500	-41 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-336
Sociala kostnader	-35 847	-30 280
Summa personalkostnader	-197 347	-192 116

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-929 962	-236 747
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 193	-11 193
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-941 154	-247 939

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 060	10 094
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	353	45
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 413	10 139

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-210 884	-262 101
Övriga räntekostnader	-1 628	-553
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-212 512	-262 654

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 674 658	14 251 300
Tillkommande utgifter		9 423 358
	23 674 658	23 674 658
Årets anskaffningar		
Byggnader	453 563	9 423 358
Tillkommande utgifter		-9 423 358
	453 563	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 128 221	23 674 658

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 497 798	-2 830 306
Tillkommande utgifter		-3 430 745
	-6 497 798	-6 261 051
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-929 962	-3 667 492
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-3 430 745
	-929 962	-7 098 237
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 427 760	-13 359 288
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 700 462	17 176 860

Varav

Byggnader	16 700 462	17 176 860
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Småhus	107 880 000	84 720 000
Totalt taxeringsvärde	107 880 000	84 720 000
<i>varav byggnader</i>	<i>69 360 000</i>	<i>50 760 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 520 000</i>	<i>33 960 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	257 946	257 946
	257 946	257 946
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	257 946	257 946
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-226 151	-214 959
	-226 151	-214 959
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 193	-11 193
	-11 193	-11 193
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-237 344	-226 151
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-237 344	-226 151
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 602	31 795
Varav		
Inventarier och verktyg	20 602	31 795

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	617
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	617

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7 567	8 061
Summa övriga fordringar	7 567	8 061

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	348 730	339 452
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 906	37 162
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 993	20 396
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 250	8 170
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381 880	405 180

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	3 771 229	3 753 574
Transaktionskonto	2 939 013	1 830 102
Summa kassa och bank	6 710 243	5 583 676

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	19 975 871	20 309 003
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-333 132	-333 132
Långfristig skuld vid årets slut	19 642 739	19 975 871

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2022-03-30	6 354 400,00	0,00	150 400,00	6 204 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2023-09-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2024-04-30	4 075 761,00	0,00	43 588,00	4 032 173,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-01-30	4 142 756,00	0,00	55 656,00	4 087 100,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-09-30	3 736 086,00	0,00	83 488,00	3 652 598,00
Summa			20 309 003,00	0,00	333 132,00	19 975 871,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 333 132 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 333 132 kr årligen

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	108 550	439 084
Summa leverantörsskulder	108 550	439 084

Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	168 405	151 985
Summa skatteskulder	168 405	151 985

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	-7 246	0
Skuld sociala avgifter och skatter	84 930	79 204
Avräkning hyror och avgifter	0	1 860
Summa övriga skulder	77 684	81 064

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	7 173	10 076
Upplupna elkostnader	65 554	67 587
Upplupna värmekostnader	145 125	114 455
Upplupna kostnader för renhållning	20 481	18 352
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 860	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	611 316	565 300
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	851 509	775 770

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	21 641 600	21 641 600

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen köpt loss marken av Gävle kommun.

Styrelsens underskrifter

Gävle 28/3-22
Ort och datum

Ola Larsson

Carita Larsson

Johnny Larsson

Kjell Mårtensson

Ove Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4-2022

Grant Thornton Sweden AB

Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Anders Blom
Föreningsvald revisor

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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. 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 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.

Den förtroendevalde 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 föreningens 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 2021 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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 22 / 4 2022

Grant Thornton Sweden AB



Hanna Hjalmarsson

Auktoriserad revisor



Anders Blom

Förtroendevald revisor