

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Grävlingen  
Org nr: 7850003430



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grävlingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 818 tkr är lägre än föregående år (1 189tkr) p.g.a. högre räntekostnader.

Räntekostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ett nytt lån som föreningen tog i samband med köpet av mark.. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 461% till 334%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 832 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 11 160 m<sup>2</sup>

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 1 137 tkr och planerat underhåll för 615 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/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 51 kr/m<sup>2</sup>.

**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

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp (tkr)
Byte avstängningsventiler	51
Huskropp utvändigt	118
Markytor	446

Målning m.m. av etapp 2-västra fasaden till en utgift om 2 615 tkr, varav 147 tkr belastat årets resultat.





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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ola Larsson	Ordförande	2023
Carita Larsson	Sekreterare	2023
Johnny Larsson	Vice ordförande	2024
Ove Nilsson	Ledamot	2024
Kjell Mårtensson	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Netsanet Teklu	Suppleant	2023
Sandra Andersson Bång	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserat revisionsbolag
Anders Blom	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Andreas Eriksson

#### Valberedning

Anders Persson

Emma Wilmes

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret köpt marken från Gävle kommun.

Ommålning m.m. av västra fasaden, etapp 2 genomfördes under året.

Föreningen drabbades av skyfallet i augusti 2021 och vattenskadorna uppstod i alla lägenheter i hus 21. Kostnaden för detta uppgick till drygt 1 mkr varav ca 90 % täcktes av försäkringsbolaget.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 181 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Föreningen förändrade senaste årsavgifterna den 1 april 2021 då avgifterna höjdes med 250 kr.

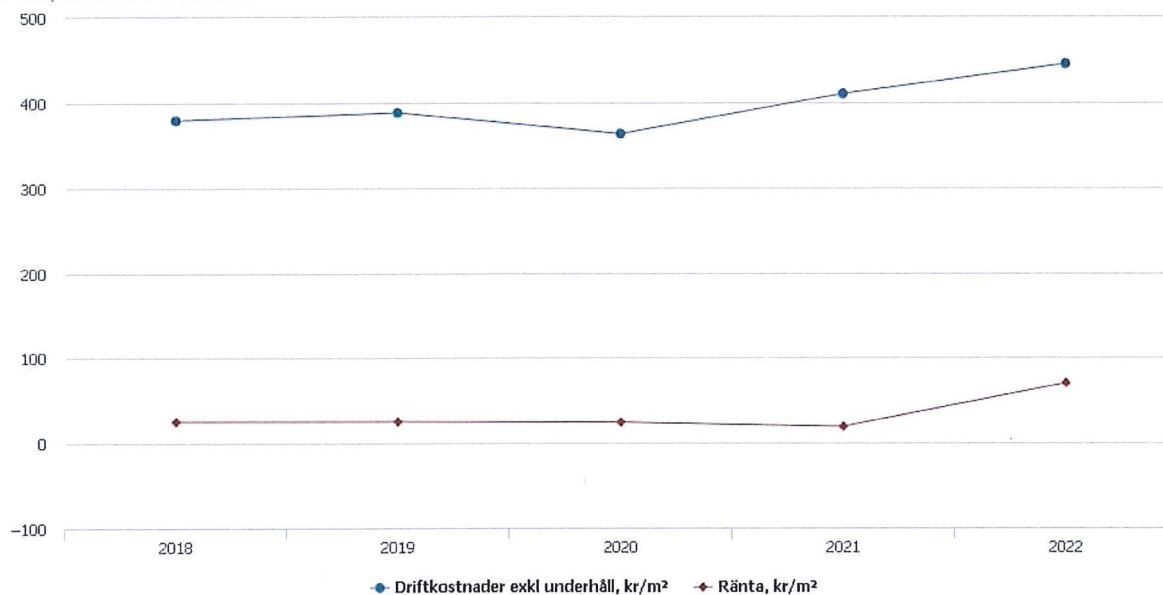
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 100 kr från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 652 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 647	7 552	7 318	7 084	7 091
Resultat efter finansiella poster	818	1 189	2 091	-2 893	1 305
Balansomslutning	57 432	23 821	23 206	21 345	24 419
Soliditet %	6	11	6	-3	9
Likviditet %	334	461	337	232	427
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	652	644	619	594	594
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	445	410	363	388	379
Ränta, kr/m²	70	19	24	25	25
Lån, kr/m²	4 699	1 790	1 820	1 850	1 880
Skuldkvot %	6,07	2,64	2,77	2,90	2,94

**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

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	570 360	2 171 105	-1 292 181	1 189 450
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 189 450	-1 189 450
Reservering underhållsfond		574 000	-574 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-614 824	614 824	
Årets resultat				818 422
Vid årets slut	570 360	2 130 281	-61 907	818 422

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-102 730
Årets resultat	818 422
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-574 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	614 824
<b>Summa</b>	<b>756 516</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **756 516**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 646 750	7 552 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	993 191	23 996
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 639 941</b>	<b>7 576 403</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 585 859	-4 811 724
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 791	-235 628
Personalkostnader	Not 6	-222 418	-197 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 013 809	-941 154
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 079 878</b>	<b>-6 185 853</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 560 063</b>	<b>1 390 550</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 543	11 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-781 184	-212 512
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-741 641</b>	<b>-201 100</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>818 422</b>	<b>1 189 450</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>818 422</b>	<b>1 189 450</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	51 196 274	16 700 462
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	9 410	20 602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 205 684</b>	<b>16 721 064</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 205 684</b>	<b>16 721 064</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	5 870	0
Övriga fordringar	Not 13	7 580	7 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	419 816	381 880
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>433 266</b>	<b>389 447</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	5 793 011	6 710 243
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 793 011</b>	<b>6 710 243</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 226 277</b>	<b>7 099 689</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>57 431 961</b>	<b>23 820 753</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	570 360	570 360	
Fond för yttre underhåll	2 130 280	2 171 105	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 700 640</b>	<b>2 741 465</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-61 906	-1 292 181	
Årets resultat	818 422	1 189 450	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>756 516</b>	<b>-102 730</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 457 157</b>	<b>2 638 734</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	52 109 607	19 642 739
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 109 607</b>	<b>19 642 739</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	333 132	333 132
Leverantörsskulder	Not 17	270 873	108 550
Skatteskulder	Not 18	278 565	168 405
Övriga skulder	Not 19	86 342	77 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	896 285	851 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 865 197</b>	<b>1 539 280</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>57 431 961</b>	<b>23 820 753</b>





# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	818 422	1 189 450
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 013 809	941 154
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 832 231</b>	<b>2 130 605</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-43 820	24 411
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	325 918	-241 754
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 114 329</b>	<b>1 913 262</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-35 498 429	-453 562
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-35 498 429</b>	<b>-453 562</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	32 466 868	-333 132
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>32 466 868</b>	<b>-333 132</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-917 232</b>	<b>1 126 568</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 710 244</b>	<b>5 583 676</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 793 011</b>	<b>6 710 244</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

# 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 272 000	7 182 000
Rabatter	-3 600	-3 600
Elavgifter	378 350	374 007
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 646 750</b>	<b>7 552 407</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	24 236	22 804
Övriga rörelseintäkter	1 860	1 192
Försäkringsersättningar	967 095	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>993 191</b>	<b>23 996</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-614 824	-233 207
Reparationer	-1 136 567	-242 008
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-809 100	-809 100
Tomträttsavgäld	0	-669 600
Försäkringspremier	-365 015	-355 562
Kabel- och digital-TV	-88 039	-85 643
Serviceavtal	-1 350	-6 670
Obligatoriska besiktningar	0	-24 738
Snö- och halkbekämpning	-168 143	-156 395
Drift och förbrukning, övrigt	-22 427	-22 427
Förbrukningsinventarier	-17 719	-12 504
Fordons- och maskinkostnader	-5 621	-14 805
Vatten	-389 897	-346 846
Fastighetsel	-566 726	-503 284
Uppvärmning	-1 093 563	-985 005
Sophantering och återvinning	-294 874	-307 356
Förvaltningsarvode drift	-11 994	-36 574
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 585 859</b>	<b>-4 811 724</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-157 649	-148 648
IT-kostnader	-1 671	-1 496
Arvode, yrkesrevisorer	-14 400	-13 050
Övriga förvaltningskostnader	-26 437	-19 998
Kreditupplysningar	-3 707	-604
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 083	-20 468
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	33
Medlems- och föreningsavgifter	-8 939	-8 859
Bankkostnader	-2 350	-1 800
Övriga externa kostnader	-19 556	-20 738
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-257 791</b>	<b>-235 628</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-135 250	-120 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 000	-41 500
Övriga personalkostnader	-1 600	0
Sociala kostnader	-40 568	-35 847
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-222 418</b>	<b>-197 347</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 002 617	-929 962
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 193	-11 193
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 013 809</b>	<b>-941 154</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	39 255	11 060
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	275	353
Övriga ränteintäkter	13	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>39 543</b>	<b>11 413</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-781 184	-210 884
Övriga räntekostnader	0	-1 628
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-781 184</b>	<b>-212 512</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 128 221	23 674 658
	<b>24 128 221</b>	<b>23 674 658</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	2 615 569	453 562
Mark	32 882 860	
	<b>35 498 429</b>	<b>453 562</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>59 626 650</b>	<b>24 128 220</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 427 760	-6 497 798
	<b>-7 427 760</b>	<b>-6 497 798</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 002 617	-929 962
	<b>-1 002 617</b>	<b>-929 962</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 430 377</b>	<b>-7 427 760</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>51 196 274</b>	<b>16 700 462</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	18 313 414	16 700 462
Mark	32 882 860	

**Taxeringsvärden**

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

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>107 880 000</b>	<b>107 880 000</b>
--	--------------------	--------------------

*varav byggnader*

	<i>69 360 000</i>	<i>69 360 000</i>
--	-------------------	-------------------

*varav mark*

	<i>38 520 000</i>	<i>38 520 000</i>
--	-------------------	-------------------



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	257 946	257 946
	<b>257 946</b>	<b>257 946</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>257 946</b>	<b>257 946</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-237 344	-226 151
	<b>-237 344</b>	<b>-226 151</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-11 193	-11 193
	<b>-11 193</b>	<b>-11 193</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-248 536	-237 344
	<b>-248 536</b>	<b>-237 344</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-248 536</b>	<b>-237 344</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 410</b>	<b>20 602</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	9 410	20 602

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 870	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 870</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 580	7 567
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 580</b>	<b>7 567</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	392 705	348 730
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 988	3 906
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 124	20 993
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 250
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>419 816</b>	<b>381 880</b>



**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	4 766 436	3 771 229
Transaktionskonto	1 026 575	2 939 013
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 793 011</b>	<b>6 710 243</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	52 442 739	19 975 871
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-333 132	-333 132
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>52 109 607</b>	<b>19 642 739</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,70%	2023-09-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2024-04-30	4 032 173,00	0,00	43 588,00	3 988 585,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-01-30	4 087 100,00	0,00	55 656,00	4 031 444,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-09-30	3 652 598,00	0,00	83 488,00	3 569 110,00
STADSHYPOTEK	2,32%	2030-03-30	6 204 000,00	0,00	150 400,00	6 053 600,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2032-01-30	0,00	32 800 000,00	0,00	32 800 000,00
<b>Summa</b>			<b>19 975 871,00</b>	<b>32 800 000,00</b>	<b>333 132,00</b>	<b>52 442 739,00</b>

\*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**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	264 336	108 550
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 537	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>270 873</b>	<b>108 550</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	278 565	168 405
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>278 565</b>	<b>168 405</b>





**Not 19 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-6 128	-7 246
Skuld sociala avgifter och skatter	92 494	84 930
Clearing	-24	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>86 342</b>	<b>77 684</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	7 102	7 173
Upplupna driftskostnader	24 843	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 931	0
Upplupna elkostnader	61 914	65 554
Upplupna värmekostnader	152 426	145 125
Upplupna kostnader för renhållning	18 854	20 481
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-16 946
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 806
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	624 215	611 316
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>896 285</b>	<b>851 509</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	52 834 000	21 641 600

**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

\_\_\_\_\_  
Ola Larsson

\_\_\_\_\_  
Carita Larsson

\_\_\_\_\_  
Johnny Larsson

\_\_\_\_\_  
Ove Nilsson

\_\_\_\_\_  
Kjell Mårtensson

Grant Thornton Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Hanna Hjalmarsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Anders Blom  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490962272

## Dokument

### Årsredovisning1

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2023-04-17 11:19:16 CEST (+0200) av Ida Andersson (IA)

Färdigställt 2023-04-18 10:14:22 CEST (+0200)

## Initierare

Ida Andersson (IA)

Riksbyggen

ida.andersson@riksbyggen.se

## Signerande parter

Kjell Mårtensson (KM)

kalleknepig@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL MÅRTENSSON"

Signerade 2023-04-17 14:10:36 CEST (+0200)

Ola Larsson (OL)

larslov.larsson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS OLOV LARSSON"

Signerade 2023-04-17 13:01:34 CEST (+0200)

Carita Larsson (CL)

carita.larsson@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARITA LARSSON"

Signerade 2023-04-17 21:07:23 CEST (+0200)

Ove Nilsson (ON)

moobaz65@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE NILSSON"

Signerade 2023-04-17 15:51:59 CEST (+0200)

Anders Blom (AB)

anders.blom62@outlook.com

Hanna Hjalmarsson (HH)

Grant Thornton Sweden AB

hanna.hjalmarsson@se.gt.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557490962272



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS BLOM"  
Signerade 2023-04-17 21:58:51 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANNA HJALMARSSON"  
Signerade 2023-04-18 10:14:22 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHNNY LARSSON"  
Signerade 2023-04-17 21:32:28 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 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsred 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Grävlingen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, 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 2023, dag för den elektroniska signaturen

**Grant Thornton Sweden AB**

Hanna Hjalmarsson  
Auktoriserad revisor

Anders Blom  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490964402

## Dokument

### Rev berättelse

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2023-04-17 11:22:09 CEST (+0200) av Ida*

*Andersson (IA)*

*Färdigställt 2023-04-18 10:15:07 CEST (+0200)*

## Initierare

**Ida Andersson (IA)**

Riksbyggen

*ida.andersson@riksbyggen.se*

## Signerande parter

**Anders Blom (AB)**

*anders.blom62@outlook.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"ANDERS BLOM"*

*Signerade 2023-04-17 11:54:04 CEST (+0200)*

**Hanna Hjalmarsson (HH)**

Grant Thornton Sweden AB

*hanna.hjalmarsson@se.gt.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"HANNA HJALMARSSON"*

*Signerade 2023-04-18 10:15:07 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>

