

Årsredovisning

för

Brf Gryningen

769633-9188

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Gryningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Byggnader

Föreningen består av 36 lägenheter fördelade enligt följande:

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

Total lägenhetsyta 3 216 kvm.

Styrelsen

Ordförande

Heidi Askander

Styrelseledamöter

Åke Oskarsson

Roland Sandberg

Tilda Hjertberg

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen har 59 medlemmar den 31 december 2024.

Låneutveckling

Lån tillträde 2018-09-30	51 227 500 kr	
Lån 2024-12-31	46 197 000 kr	
Summa amortering 2018-2024	3 080 500 kr	Samt 1 950 000 avsättning underhåll
Beräknat lån 2025-12-31	44 663 000 kr	
Beräknad amortering 2025-12-31	3 614 500 kr	Samt 2 950 000 avsättning underhåll

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (Tkr)*	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 850	2 500	2 191	2 128
Resultat efter finansiella poster*	609	620	84	216
Soliditet (%)	62,1	61,7	60,6	60,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 365	14 531	15 065	15 225
Sparande per kvm (kr/kvm)	442	445	279	320
Räntekänslighet (%)	16,2	18,7	22,1	23,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	213	241	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	96,1	97,3	99,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	886	777	681	662

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 990 000	1 105 353	-660 266	620 232	77 055 319
Disposition av föregående års resultat:		171 000	449 232	-620 232	0
Årets resultat				609 191	609 191
Belopp vid årets utgång	75 990 000	1 276 353	-211 034	609 191	77 664 510

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad resultat	-211 034
årets vinst	609 191
	398 157

disponeras så att	
avsättning för yttre underhåll	171 000
i ny räkning överföres	227 157
	398 157

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 850 200	2 500 120
Övriga rörelseintäkter		0	102 488
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 850 200	2 602 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-236 304	-297 720
Övriga externa kostnader	4	-80 506	-69 961
Styrelsens administrationskostnader	5	-86 649	-63 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-812 383	-812 383
Summa rörelsekostnader		-1 215 842	-1 243 314
Rörelseresultat		1 634 358	1 359 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	27 379	20 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 052 546	-759 872
Summa finansiella poster		-1 025 167	-739 063
Resultat efter finansiella poster		609 191	620 231
Resultat före skatt		609 191	620 231
Årets resultat		609 191	620 232

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	122 652 059	123 232 228
Inventarier, verktyg och installationer	10	62 566	74 530
Summa materiella anläggningstillgångar		122 714 625	123 306 758

Summa anläggningstillgångar

122 714 625 **123 306 758**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		674 585	651 633
Övriga fordringar		1 660	1 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	60 859	48 949
Summa kortfristiga fordringar		737 104	702 193

Kassa och bank

Kassa och bank		1 605 333	889 079
Summa kassa och bank		1 605 333	889 079
Summa omsättningstillgångar		2 342 437	1 591 272

SUMMA TILLGÅNGAR

125 057 062 **124 898 030**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 990 000	75 990 000
Fond för yttre underhåll		1 276 353	1 105 353
Summa bundet eget kapital		77 266 353	77 095 353
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-211 034	-660 266
Årets resultat		609 191	620 232
Summa fritt eget kapital		398 157	-40 034
Summa eget kapital		77 664 510	77 055 319
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	45 663 000	46 197 000
Summa långfristiga skulder		45 663 000	46 197 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		534 000	534 000
Leverantörsskulder		98 504	110 264
Övriga skulder		53 265	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 043 783	1 001 447
Summa kortfristiga skulder		1 729 552	1 645 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 057 062	124 898 030

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	609 191	620 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	812 383	812 383
Betald skatt	-49	50 441

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 421 525 1 483 056

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-22 952	-15 522
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 910	31 425
Förändring av leverantörsskulder	-11 760	24 023
Förändring av kortfristiga skulder	95 601	-92 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 470 504	1 430 348

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-220 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-220 250	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-534 000	-1 718 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-534 000	-1 718 250

Årets kassaflöde

716 254 -287 902

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	889 079	1 176 981
Likvida medel vid årets slut	1 605 333	889 079

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster*

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

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Månadsavgifter	2 850 192	2 500 176
Öres- och kronutjämning	8	-54
	2 850 200	2 500 122

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
V/A	104 359	127 055
Fjärrvärme	285 929	234 210
El	255 920	323 505
Avfall	95 162	87 517
Fastighetsförvaltning	30 000	98 093
Fastighetsförsäkring	48 266	41 602
Hisskostnader	4 723	-2 270
Inbetald driftkostnad	-681 289	-735 448
Övriga fastighetskostnader	78 234	76 304
Snöröjning	15 000	47 152
	236 304	297 720

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Dataskommunikation	5 252	5 252
Ersättningar till revisor	13 000	12 000
Redovisningstjänster	48 502	47 252
Bankkostnader	2 269	2 276
Förbrukningsmaterial	3 599	0
Övriga kostnader	6 170	858
Programvaror	1 714	1 898
Postbefordran	0	426
	80 506	69 962

Not 5 Styrelsearvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	76 200	52 500
Arbetsgivaravgifter	10 155	8 700
Skattefria bilersättningar	294	2 050
	86 649	63 250

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader	800 419	800 419
Avskrivningar på inventarier och verktyg	11 964	11 964
	812 383	812 383

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	27 330	20 277
Skattefria ränteintäkter	49	532
	27 379	20 809

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 052 546	759 872
	1 052 546	759 872

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 436 073	127 436 073
Inköp	220 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 656 323	127 436 073
Ingående avskrivningar	-4 203 845	-3 403 426
Årets avskrivningar	-800 419	-800 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 004 264	-4 203 845
Utgående redovisat värde	122 652 059	123 232 228

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 640	119 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 640	119 640
Ingående avskrivningar	-45 110	-33 146
Årets avskrivningar	-11 964	-11 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 074	-45 110
Utgående redovisat värde	62 566	74 530

Not 11 Förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	32 866	31 766
Ekonomisk förvaltning	13 188	11 813
Bostadsrätterna	5 370	5 370
Certego	9 435	0
	60 859	48 949

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	1,06	2025-02-25	15 399 750	15 684 750
Swedbank	1,20	2026-09-25	15 280 500	15 451 500
Swedbank	4,52	2026-09-25	15 516 750	15 594 750
Avgår kortfristig del			-534 000	-534 000
			45 663 000	46 197 000
Kortfristig del av långfristig skuld			534 000	513 000

Av långfristiga skulder förfaller 43 527 000 kr senare än 5 år efter bokslutsdatum.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	957 129	915 843
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 921	76 798
Upplupna räntekostnader	8 733	8 806
	1 043 783	1 001 447

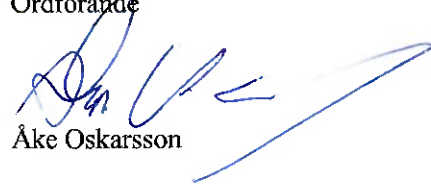
Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 256 000	51 256 000
	51 256 000	51 256 000

Växjö 2025-01-21



Heidi Askander
Ordförande



Åke Oskarsson

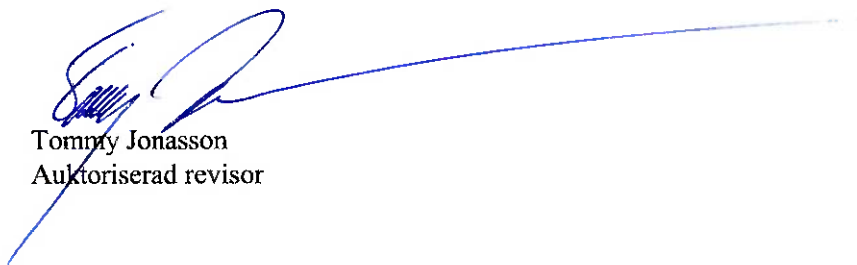


Roland Sandberg



Tilda Hjertberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-01-21



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gryningen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gryningen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

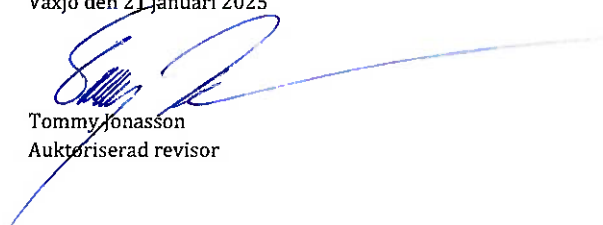
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 21 januari 2025



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor