

Årsredovisning för  
**BRF Ekdungen i Gråbo**  
769610-7197



Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-25 och är en privat bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-03-11.

##### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lundby Prästgård 1:6 Gråbo, i Lerums kommun. Fastigheten består av 30 småhus, varav 14 friliggande enplanshus och 8 parhus, samt ett föreningshus och ett teknikhus. Föreningen har en andel i samfälligheten Lerum Lundby Prästgård ga:1 gällande dagvattendike, gångvägsövergång och dagvattendamm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med en tilläggförsäkring för bostadsinnehavaren genom Söderberg & Partners.

Byggnademas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens taxeringsvärde är 53 808 000 kr varav byggnader 36 466 000 kr.

Lån är placerade hos Alingsås sparbank.

Total lånesumma är 26 667 236kr jämt fördelade på 2 rörliga lån och 4 bundna med olika bindningstider. Totala räntan är 3,46 %

#### Nyckeltal:

Upplysningar lämnas i enlighet med nya bestämmelser enligt BFNAR 2023:1

Skulder/intäkter (Skuldkvot)	11,05	bör vara mellan 5 - 15
Skulder kr/m <sup>2</sup>	7988	bör vara under 10 000
Årsavgift kr/m <sup>2</sup>	661	
Sparande kr/m <sup>2</sup>	355	
Energikostnad kr/m <sup>2</sup>	265	

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2023 har ett ordinarie årsmöte samt ett föreningsmöte ägt rum.

Åtta ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande styrelsemöte har hållits varav ett på distans.

Inga försäljningar har genomförts.  
Inga nya medlemmar.

Under 2023 har ett ordinarie årsmöte samt ett föreningsmöte ägt rum. Föreningen har antagit nya stadgar från och med 2023-11-16. Baserat på Bostadsrätternas stadgemall. Åtta ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande styrelsemöte har hållits varav två på distans.

Föreningen har i egen regi klippt gräsmattorna med egen utrustning. Klippningen under året ha gått bra och nästkommande år förväntas ske på samma sätt. Vår robotgräsklippare har utfört sitt arbete bra.

Dammen som är en gemensamhetsanläggning med Lerums kommun (50/50), har rensats upp. Dämnet som höjdes år 2022 har blivit något högre än önskvärt varför justering av nivån planeras justeras under sommaren 2023. Slukhålet har under året lagts igen.

Under 2023 har dammen haft mycket algpåväxt vilket medfört att vårt fiskbestånd förmodligen har reducerats helt. Åtgärd som planeras inför 2024 är att placera jutesäckar med kornhalm i tillflödet till dammen som enligt expertis skall minska algpåväxt. Under hösten 2023 har även en stor del av vassen i dammen reducerats.

Under året har två städdagar genomförts. Anslutningen har varit god. Föreningen ser dessa aktiviteter som en viktig social aktivitet samtidigt som arbete utförs efter förmåga. I höstas användes en motordriven lövblås med mycket gott resultat.

Föreningens grannsamverkan har fungerat bra även under 2023.

Ett läckage upptäcktes redan 9 december 2022 i hus nr 11. Detta har reparerats under våren 2023. Ytterligare ett läckage upptäcktes 3 juli 2023 i hus nr 25. Detta har reparerats under hösten 2023. Kostnaden för föreningen består i självriskan.

Hus nr 11 48 500 kr  
Hus nr 25 52 500 kr

Under hösten har ett par hus haft problem med värmen. Det pågår ett arbete med att försöka finna en åtgärd som kan användas i samtliga hus. Förslaget tas fram av företaget ROTH tillsammans med vår rörläggare.

Våra gatlyktor (18 )st har vi planerat ersätta med LED-lampor under 2024. Under vintern har vi kopplat ur 5 lampor för att minska på elförbrukningen samt att ersättningslampor har utgått varför dessa 5 lampor använt som ersättning då någon lampa har behövt bytas.

Solpaneler har varit på tal i föreningen. Arbetet med detta har inte prioriterats under 2023

**Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har under tiden 2023-01-01 - 2023-12-31 utgjorts av:

Christer Persson	ordförande
Christina Mårtensson	kassör
Gizella Eriksson	sekreterare
Patrick Persson	ledamot
Ulla Bergström	ledamot
Christer Roswall	suppleant
Åsa Kling	suppleant
Per Olofsson	suppleant
Johanna Giedraitis	revisor
Rigmor Jisland	revisorssuppleant

Valberedning: Birgitta Backegårdh (sammankallande), Irene Strannegård, Barbro Eliason.

<b>Flerårsöversikt</b>	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 452 109	2 369 463	2 250 695	2 185 531
Resultat efter avskrivningar	572 018	763 578	-986 056	588 678
Resultat efter finansiella poster	-204 650	332 322	-1 368 006	161 842
Soliditet, %	44	44	43	45

För att täcka nuvarande och kommande förluster höjs hyrorna varje år utifrån given situation i samhället.

2023 höjdes hyrorna med 4,9%  
2024 höjs hyrorna med 9,9%

Underhållsplan finns.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	21 950 000	161 424	-726 498
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-204 650
Vid årets slut	21 950 000	161 424	-931 148

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-726 498
årets resultat	-204 650
Totalt	-931 148
avsätts till yttre fond	161 424
balanseras i ny räkning	-1 092 572
Summa	-931 148

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 452 109	2 369 463
Övriga rörelseintäkter		520 828	34 333
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 972 937</b>	<b>2 403 796</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5,6,7	-2 138 563	-1 381 851
Personalkostnader	3	-97 361	-93 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-164 994	-164 994
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 400 918</b>	<b>-1 640 218</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>572 019</b>	<b>763 578</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 187	261
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-785 856	-431 517
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-776 669</b>	<b>-431 256</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-204 650</b>	<b>332 322</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-204 650</b>	<b>332 322</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-204 650</b>	<b>332 322</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	46 967 467	47 111 111
Maskiner och andra tekniska anläggningar		74 166	88 999
Inventarier, verktyg och installationer	11	13 034	19 551
Summa materiella anläggningstillgångar		47 054 667	47 219 661
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 054 667	47 219 661
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		71 137	263 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		262 190	95 946
Summa kortfristiga fordringar		333 327	359 839
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 208 245	1 267 932
Summa kassa och bank		1 208 245	1 267 932
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 541 572	1 627 771
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		48 596 239	48 847 432

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/underhållsfond		21 950 000	21 950 000
Fond för yttre underhåll		161 424	-
Summa bundet eget kapital		22 111 424	21 950 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-726 498	-897 396
Årets resultat		-204 650	332 322
Summa fritt eget kapital		-931 148	-565 074
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 180 276</b>	<b>21 384 926</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	26 519 460	26 667 236
Summa långfristiga skulder		26 519 460	26 667 236
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		147 776	147 776
Leverantörsskulder		-	25 899
Skatteskulder		539 715	521 940
Övriga skulder		6 664	1 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 348	97 720
Summa kortfristiga skulder		896 503	795 270
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 596 239</b>	<b>48 847 432</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-204 650	332 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	164 994	164 994
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-39 656</b>	<b>497 316</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	26 512	-272 806
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	101 233	748
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>88 089</b>	<b>225 258</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-147 776	-145 522
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-147 776</b>	<b>-145 522</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-59 687</b>	<b>79 736</b>
Likvida medel vid årets början	1 267 932	1 188 195
Likvida medel vid årets slut	1 208 245	1 267 931

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med nya bestämmelser enligt BFNAR 2023:1  
Årsredovisning för Bostadsrättsföreningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,25
-Markanläggningar	5
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	20
-Övriga byggnadsinstallationer	10

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	2 262 879	2 137 274
Fakturerad el	187 730	230 699
Överlåtelseavgifter		1 100
Övriga intäkter	1 500	390
<b>Summa</b>	<b>2 452 109</b>	<b>2 369 463</b>

Elintäkter avser vidarefakturerad el efter avläsning. Gäller årsvis.

### Not 3 Personal

#### Styrelsearvode, anställda och andra ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvoden och andra ersättningar	84 600	81 300
<b>Summa</b>	<b>84 600</b>	<b>81 300</b>
Sociala avgifter	12 760	12 073

Till styrelsen har under året utbetalats 60 000 kr i arvoden, övriga belopp avser utbetalda ersättningar för utfört arbete, utanför styrelsen.

**Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	143 644	143 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	21 350	21 350
<b>Summa</b>	<b>164 994</b>	<b>164 994</b>

**Not 5 Fastighetskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Snöröjning	21 463	19 800
Reparation och underhåll	716 556	90 108
Reparation försäkringsärende	557 381	
Försäkring	77 425	64 521
Fastighetsskatt	273 495	266 221
<b>Summa</b>	<b>1 646 320</b>	<b>440 650</b>

I raden för reparation försäkringsärende ingår kostnad för självrisk med 100 800kr.  
Försäkringsersättning 456 581kr

**Not 6 Taxebundna kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Sophämtning	28 145	47 937
Vatten	121 967	86 867
El	221 998	295 501
Fjärrvärme	550 312	435 781
<b>Summa</b>	<b>922 422</b>	<b>866 086</b>

**Not 7 Övriga förvaltnings- och röreslekostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Redovisning	30 766	24 564
Övriga förvaltningskostnader	90 158	50 550
<b>Summa</b>	<b>120 924</b>	<b>75 114</b>

I Övriga förvaltningskostnader ingår nya lysrör Ekstugan (12 168kr) samt projektor (15 097kr),  
installation av mobilt bredband (7 570kr) och installation av högtalare (19 563kr) till Ekstugan

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	9 187	261
<b>Summa</b>	<b>9 187</b>	<b>261</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	785 855	431 517
<b>Summa</b>	<b>785 855</b>	<b>431 517</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 895 430	50 895 430
	50 895 430	50 895 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 784 319	-3 640 675
-Årets avskrivning enligt plan	-143 644	-143 644
	-3 927 963	-3 784 319
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 967 467</b>	<b>47 111 111</b>

Taxeringsvärde 53 808 000kr därav byggnadsvärde 36 466 000kr samt markvärde 17 342 000kr.

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	213 916	213 916
Vid årets slut	213 916	213 916
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-105 366	-84 016
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-21 350	-21 350
Vid årets slut	-126 716	-105 366
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>87 200</b>	<b>108 550</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	26 519 460
Kortfristig del av långfristigt lån	147 776
	<b>26 667 236</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	29 110 000	29 110 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 110 000</b>	<b>29 110 000</b>

### Underskrifter

Gråbo 2024-04-08

Christer Persson  
Ordförande

Patrik Persson  
Ledamot



Ulla Bergström  
Ledamot

*Christina Mårtensson*  
Christina Mårtensson  
Ledamot/Kassör



*Christella Eriksson*  
Christella Eriksson  
Ledamot/Sekretörare

Revisorspåteckning  
Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2024

Johanna Giedraitis  
Revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Visma Addos säkra digitala signatur.  
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.  
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

## Undertecknare



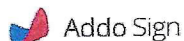
Jan Christer Persson  
GgH+t1tMEhWBkPK1ggaawg

2024-04-08 07:20:19Z

## Dokument i försändelsen

Årsredovisning 2023.pdf SHA256: 18e95a325af4f87aec56af6c85137ab6abd4c986d2e45a2fb8249533a3ad4a21

Addo Sign ID-nummer: 60792acc-fb7e-467c-b736-790a90c220f4



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Visma Addo. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet  
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Visma Addos säkra digitala signatur.  
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.  
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

## Undertecknare



JOHANNA GIEDRAITIS  
Revisor  
qTs7DUbHoM6kbdX0IFrSZg

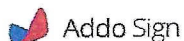
2024-04-09 12:14:58Z

## Dokument i försändelsen

Årsredovisning 2024 signerad.pdf SHA256: de30144a10ee905c29925088aee052ff3cba6d4e01c6afd201e15c4ebee9405c

cp sign.pdf SHA256: 56c9f1bf6947a75970119b33dc15ed53d3b35cb7ef4aad0e40e72334a2b98bda

Addo Sign ID-nummer: 088118ce-e3fe-468c-8148-ff7e3f5866487



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Visma Addo. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet  
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.

#### Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	143 644	143 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	21 350	21 350
<b>Summa</b>	<b>164 994</b>	<b>164 994</b>

#### Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Snöröjning	21 463	19 800
Reparation och underhåll	154 892	90 108
Reparation försäkringsärende	557 381	
Försäkring	77 425	64 521
Fastighetsskatt	273 495	266 221
<b>Summa</b>	<b>1 084 656</b>	<b>440 650</b>

I raden för reparation försäkringsärende ingår kostnad för självrisk med 100 800kr.  
Försäkringsersättning 456 581kr  
Tillägg 240425

En felaktighet i noten gällande raden reparation och underhåll är rättad.  
Fel summa var angiven.

#### Not 6 Taxebundna kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Sophämtning	28 145	47 937
Vatten	121 967	86 867
El	221 998	295 501
Fjärrvärme	550 312	435 781
<b>Summa</b>	<b>922 422</b>	<b>866 086</b>

#### Not 7 Övriga förvaltnings- och röreslekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Redovisning	30 766	24 564
Övriga förvaltningskostnader	90 158	50 550
<b>Summa</b>	<b>120 924</b>	<b>75 114</b>

I Övriga förvaltningskostnader ingår nya lysrör Ekstugan (12 168kr) samt projektor (15 097kr),  
installation av mobilt bredband (7 570kr) och installation av högtalare (19 563kr) till Ekstugan

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	9 187	261
<b>Summa</b>	<b>9 187</b>	<b>261</b>