



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Gråberget 17**

Org nr 716447-6199

**2018-01-01 – 2018-12-31**

JK  
G  
all  
X  
BN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens tjugonde verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1987-07-31. Fastigheten Gråberget 17 förvärvades 1999-03-01 för 23 mkr. Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 registrerades hos Bolagsverket 1987-07-31. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Ekonomisk plan upprättades 1999-02-05 och registrerades 1999-02-24. Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-22. Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 inleddes bland annat med att en ny hyresgäst flyttade in i den före detta ramaffären. I februari öppnade In Bloom blomsterateljé och har sedan dess bidragit med härlig blomsterprakt på Östgötagatan. Innanför butiken finns dessutom en yogastudio.

Även under 2018 drabbades fastigheten av vattenskada och arbetet med denna tillsammans med de arbeten som återstod från de skador som drabbade oss året innan har inneburit att planerade underhållsarbeten har fått skjutas fram. I samband med åtgärdandet av vattenskadorna har vi dock passat på att göra en del förbättringsarbeten och bland annat bytt en hel vertikal stam för vatten och avlopp på Tjärhovsgatan och delar av horisontella stammar mellan två lägenheter på Östgötagatan.

I april installerades ett fibernät i huset till en för föreningen fördelaktig kostnad. Tillsvidare behåller vi vårt gruppavtal med Comhem genom deras eget nät men det är fritt för medlemmar och lokalhyresgäster att sluta avtal genom IP-only som stod för installationen.

Vi har genomfört en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) som har visat på en del brister som finns i huset och arbetet på att åtgärda och få detta godkänt pågår.

Föreningens reviderade stadgar som blev slutligt beslutade på årsstämman 2018 har blivit registrerade hos Bolagsverket.

Vi har också arbetat på att anpassa vår verksamhet och informationsflöden till den nya personuppgiftsförordningen GDPR som började gälla den 25 maj 2018.

### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-07.

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Sonja Carlström        | ordförande  |
| John Kling             | kassör      |
| Björn Lindenbaum       | sekreterare |
| Martin Haglund         | ledamot     |
| Sara Gallego Holmström | ledamot     |
| Carsten Bräutigam      | suppleant   |

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse samt internrevisor avseende år 2018 om 40 000 kr exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Olle Kannö auktoriserad revisor, MT Revision AB  
Mats Eriksson revisorssuppleant

Till auktoriserad revisor har reserverats 15 000 kr för revisionsarvode avseende räkenskapsåret 2018.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Johan Windahl och Erika Billås.

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Gråberget 17 med adresser Östgötagatan 22 och Tjärhovsgatan 14 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1914, innehåller 24 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 777 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

| Bostad  | 1 R o k | 2 R o k | 3 R o k | 4 R o k | Summa |
|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| antal   | 5       | 7       | 9       | 3       | 24    |
| S:a yta | 205     | 424     | 852     | 296     | 1 777 |

Dessutom innehåller byggnaden 6 st lokaler om totalt ca 668 m<sup>2</sup>. I bottenplan finns 1 butikslokal, 1 butiks/kontorslokal, samt 1 restaurang. På våning 1 finns ett kontor och i källarplan 2 st lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2018 uppgår till 55 633 000 kr (föregående år 55 633 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr)   | Bostäder | Lokaler | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 18 200   | 6 600   | 24 800 |
| Mark    | 27 000   | 3 833   | 30 833 |
| Summor  | 45 200   | 10 433  | 55 633 |

### Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

| Komponent | Beskrivning     | Åtgärd                                | Utfört år |
|-----------|-----------------|---------------------------------------|-----------|
| Yttertak  | plåt            | renovering, utbyte hängrännor stuprör | 2002      |
|           |                 | installation takvärmeanläggning       | 2014      |
| Fasader   | puts            | renovering                            | 2002      |
| Fönster   | 2-glas kopplade | bullerisolering                       | 2005      |
|           |                 | renovering utvändigt                  | 2016-17   |

*Handwritten signatures and initials:*  
JK  
SE  
BL

|                      |               |                                       |           |
|----------------------|---------------|---------------------------------------|-----------|
| Balkonger            | mot gård      | installation                          | 2002,2013 |
| Trapphus             |               | nya entréportar                       | 2002      |
|                      |               | ommålning                             | 2009      |
|                      |               | nya säkerhetsdörrar                   | 2013      |
| Hiss                 | Tjärhovsgatan | renovering                            | 2000      |
| Innergård            |               | renovering                            | 2004      |
| Tvättstuga           |               | renovering inkl ny maskinpark         | 2011      |
| Allm. källarutrymmen |               | ommålning                             | 2003      |
| Värmesystem          | direktverk el |                                       |           |
| VA-stammar           |               | utbyte                                | 1976-77   |
|                      |               | utbyte horisontella rör källare       | 2003      |
|                      |               | utbyte vertikal stam Tjärhovsgatan 14 | 2017/18   |
| Ventilation          | självdreg     | OVK-besiktning (vart 6:e år)          | 2018      |
| Elstigar             |               |                                       |           |
| Brandskydd           |               | besiktning utförd                     | 2014      |
| Energideklaration    |               | utförd (vart 10:e år)                 | 2009      |

Föreningen har en underhållsplan, som tagits fram i samarbete med Sustend AB, som vi arbetar vidare med och uppdaterar årligen i deras planeringsverktyg Planima.

### Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 594 tkr (250 tkr). Ingående i beloppet kostnad för vattenskador om ca 412 tkr (216 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 548 tkr (1 005 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har skett under året.

### Framtida planerat underhåll

Under 2019 planeras reparation och underhåll av fasad att genomföras.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Paveco AB.

Städning har ombesörjts av Artemis Transport AB per april månad, därefter av VNV Group AB.

Per 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr). Uttagna och ställda panter 11 660 000 kr.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning i delar av verksamhetslokaler.

Föreningens hemsida är [www.graberget17.se](http://www.graberget17.se)

Föreningens e-post är [graberget17@gmail.com](mailto:graberget17@gmail.com)

JK  
SA  
ll  
ER



## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelse

Samtliga 24 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 % av ett basbelopp.

Pantsättningsavgift utgår ej.

| <b>Förändringar i medlemsantalet</b>              | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 39          | 35          |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 2           | 8           |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | - 1         | - 4         |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 40          | 39          |

| <b>Flerårsöversikt</b>                                              | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                     | 1 920 828   | 1 901 475   | 1 891 311   | 1 879 146   |
| Resultat efter finansiella poster                                   | - 531 920   | - 696 780   | - 50 981    | 439 541     |
| Balansomslutning                                                    | 26 314 557  | 27 045 595  | 28 054 745  | 27 463 533  |
| Kassa och bank                                                      | 998 902     | 1 400 115   | 2 134 469   | 1 230 000   |
| Soliditet                                                           | 58%         | 59%         | 59%         | 61%         |
| Belåningsgrad                                                       | 19%         | 19%         | 19%         | 22%         |
| Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta                              | 5 909       | 5 909       | 5 909       | 5 909       |
| Skuldkvot                                                           | 5,4         | 5,5         | 5,5         | 5,5         |
| Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt 31/12                   | 286         | 286         | 286         | 286         |
| Resultat exkl avskrivningar o.<br>underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot) | 136         | 255         | 357         | 354         |

### Förändringar i eget kapital

|                                                 | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 15 834 721                   | 737 342                         | 426 694                                 | - 420 180                      | - 696 780                 | 15 881 797    |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman: |                              |                                 |                                         |                                |                           |               |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll    |                              |                                 | 70 514                                  | - 70 514                       |                           |               |
| Anspråktagande av fond<br>för yttre underhåll   |                              |                                 | - 497 208                               | 497 208                        |                           |               |
| Balanseras i ny räkning                         |                              |                                 |                                         | - 696 780                      | 696 780                   |               |
| Årets resultat                                  |                              |                                 |                                         |                                | - 531 920                 | - 531 920     |
| Belopp vid årets utgång                         | 15 834 721                   | 737 342                         | 0                                       | - 690 266                      | - 531 920                 | 15 349 877    |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 690 266   |
| Årets resultat      | - 531 920   |
| Summa               | - 1 222 186 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 465 000     |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0           |
| Balanseras i ny räkning                     | - 1 687 186 |
| Summa                                       | - 1 222 186 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2019.

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i>                            |     |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 1 920 828        | 1 901 475        |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | <u>14 282</u>    | <u>16 756</u>    |
| <i>Summa rörelseintäkter</i>                      |     | 1 935 110        | 1 918 231        |
| <br><i>Rörelsekostnader</i>                       |     |                  |                  |
| Övriga externa kostnader                          | 2   | - 2 040 472      | - 2 240 704      |
| Personalkostnader                                 | 3   | - 50 543         | - 19 032         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | <u>- 314 999</u> | <u>- 314 999</u> |
| <i>Summa rörelsekostnader</i>                     |     | - 2 406 014      | - 2 574 735      |
| <br><i>Rörelseresultat</i>                        |     | - 470 904        | - 656 504        |
| <br><i>Finansiella poster</i>                     |     |                  |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 0                | 2                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | <u>- 61 016</u>  | <u>- 40 278</u>  |
| <i>Summa finansiella poster</i>                   |     | - 61 016         | - 40 276         |
| <br><i>Resultat efter finansiella poster</i>      |     | - 531 920        | - 696 780        |
| <br><i>Årets resultat</i>                         |     | - 531 920        | - 696 780        |

*Handwritten signatures and initials:*  
JK  
gl  
BL

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar                         |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4   | 25 103 440        | 25 400 578        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5   | <u>35 718</u>     | <u>53 579</u>     |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |     | 25 139 158        | 25 454 157        |
| Summa anläggningstillgångar                   |     | 25 139 158        | 25 454 157        |
| Omsättningstillgångar                         |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |     | 7 261             | 12 008            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 6   | <u>169 236</u>    | <u>179 315</u>    |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |     | 176 497           | 191 323           |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 7   | <u>998 902</u>    | <u>1 400 115</u>  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |     | 998 902           | 1 400 115         |
| Summa omsättningstillgångar                   |     | 1 175 399         | 1 591 438         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>26 314 557</b> | <b>27 045 595</b> |

JK  
Sa  
SV



| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 16 572 063        | 16 572 063        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | <u>0</u>          | <u>426 694</u>    |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | 16 572 063        | 16 998 757        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | - 690 266         | - 420 180         |
| Årets resultat                               |            | <u>- 531 920</u>  | <u>- 696 780</u>  |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | - 1 222 186       | - 1 116 960       |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>15 349 877</b> | <b>15 881 797</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 10 500 000        | 10 500 000        |
| Övriga skulder                               | 9          | <u>30 000</u>     | <u>30 000</u>     |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |            | 10 530 000        | 10 530 000        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 24 419            | 289 445           |
| Skatteskulder                                | 10         | 1 665             | 12 362            |
| Övriga skulder                               |            | 68 339            | 59 615            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | <u>340 257</u>    | <u>272 376</u>    |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |            | 434 680           | 633 798           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>26 314 557</b> | <b>27 045 595</b> |

  
 H  
 M  
 S  
 S  
 S

# NOTER

## Redovisningsprinciper

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

## Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, eller om underhållsplan finns, enligt underhållsplanen. Föreslagen reservering till reparationsfonden 465 000 kr motsvarar rekommenderat belopp enligt underhållsplanen. Fonden skall nyttjas för att täcka underhålls-kostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivnings principer

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                              |                                         |        |
|------------------------------|-----------------------------------------|--------|
| Byggnad                      | Grunddel                                | 200 år |
| Fastighetsförbättringar 2000 | Målningsarbeten enl uh-plan, ca 641 tkr | 25 år  |
| Fastighetsförbättringar 2002 | Fasad och portar, ca 2 085 tkr          | 25 år  |
| Fastighetsförbättringar 2004 | VVS- och gårdsarbeten, ca 1 093 tkr     | 25 år  |
| Fastighetsförbättringar 2005 | Bullerisolering av fönster, 260 tkr     | 25 år  |
| Fastighetsförbättringar 2013 | Säkerhetsdörrar, 644 tkr                | 20 år  |
| Fastighetsförbättringar 2014 | Takvärme, ca 271 tkr                    | 20 år  |
| Byggnadsinventarier          |                                         | 10 år  |

| Not 1 Nettoomsättning | 2018             | 2017             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 508 740          | 508 740          |
| Hysesintäkter lokaler | 1 408 488        | 1 389 135        |
| Förrådshyror          | 3 600            | 3 600            |
| <b>Summa</b>          | <b>1 920 828</b> | <b>1 901 475</b> |

*[Handwritten signatures and initials]*

| <b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>    | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Driftskostnader</i>                   |                  |                  |
| <i><u>Fastighetskostnader</u></i>        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                        | 48 528           | 98 955           |
| Hisstillsyn                              | 8 692            | 5 232            |
| Snöröjning                               | 25 896           | 21 513           |
| Gårdskostnader                           | 10 038           | 1 922            |
| Elavgifter för belysning och uppvärmning | 104 373          | 85 372           |
| Fjärrvärme (för tappvatten)              | 62 494           | 67 241           |
| Sotning                                  | 6 134            | 98 295           |
| Vatten                                   | 62 514           | 59 570           |
| Städning, klottersanering, förbrukning   | 92 727           | 76 274           |
| Renhållning hushållssopor                | 26 799           | 25 599           |
| Renhållning grovsopor                    | 33 543           | 26 936           |
| Löpande reparationer                     | 594 624          | 250 604          |
| Övriga fastighetskostnader               | 4 909            | 7 176            |
| Fastighetsavgift/-skatt                  | 136 418          | 135 890          |
| Fastighetsförsäkring                     | 59 908           | 53 422           |
| Kabel-TV och bredband                    | <u>58 336</u>    | <u>58 195</u>    |
| <i>Summa fastighetskostnader</i>         | 1 335 933        | 1 072 196        |
| <i><u>Förvaltningskostnader</u></i>      |                  |                  |
| Förvaltningskostnader                    | 43 850           | 45 123           |
| Revision                                 | 15 223           | 16 412           |
| Övriga förvaltningskostnader             | 3 881            | 5 423            |
| Bankavgifter                             | 2 274            | 2 344            |
| Advokatkostnader                         | <u>90 782</u>    | <u>94 063</u>    |
| <i>Summa förvaltningskostnader</i>       | 156 010          | 163 365          |
| <i>Summa driftskostnader</i>             | 1 491 943        | 1 235 561        |
| <i><u>Underhållskostnader</u></i>        |                  |                  |
| Fönsterrenovering                        | 0                | 798 090          |
| Underhållsplan                           | 0                | 46 599           |
| VA-stambyte                              | 411 222          | 160 454          |
| OVK besiktning bostäder                  | 14 688           | 0                |
| OVK besiktning lokaler                   | 4 500            | 0                |
| Fasadrenovering                          | <u>118 119</u>   | <u>0</u>         |
| <i>Summa underhållskostnader</i>         | 548 529          | 1 005 143        |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 040 472</b> | <b>2 240 704</b> |

JK  
SRL  
EW

| <b>Not 3 Personalkostnader</b>                                                   | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar för                                                 |               |               |
| styrelse efterjustering för år 2015                                              | 0             | - 3 800       |
| styrelse efterjustering för år 2016                                              | 0             | - 600         |
| styrelse efterjustering för år 2017                                              | - 2 050       | 0             |
| styrelse beräknat 2018                                                           | 39 000        | 19 800        |
| förtroendevald revisor efterjustering 2017                                       | 750           | 0             |
| förtroendevald revisor beräknat 2018                                             | 1 000         | 0             |
| övriga anställda                                                                 | 0             | 0             |
| Summa löner och andra ersättningar                                               | 38 700        | 15 400        |
| Sociala kostnader                                                                | 11 843        | 3 632         |
| (varav pensionskostnader)                                                        | (0)           | (0)           |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>50 543</b> | <b>19 032</b> |

| <b>Not 4 Byggnader och mark</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 28 500 282        | 28 500 282        |
| Inköp                           | 0                 | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärden     | 28 500 282        | 28 500 282        |
| Ingående avskrivningar          | - 3 099 704       | - 2 802 566       |
| Årets avskrivningar             | - 297 138         | - 297 138         |
| Utgående avskrivningar          | - 3 396 842       | - 3 099 704       |
| <b>Redovisat värde</b>          | <b>25 103 440</b> | <b>25 400 578</b> |

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetens taxeringsvärde |            |            |
| Byggnad                     | 24 800 000 | 24 800 000 |
| Mark                        | 30 833 000 | 30 833 000 |
| Summa                       | 55 633 000 | 55 633 000 |

| <b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                          | 289 394           | 289 394           |
| Inköp                                                | 0                 | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärden                          | 289 394           | 289 394           |
| Ingående avskrivningar                               | - 235 815         | - 217 954         |
| Årets avskrivningar                                  | - 17 861          | - 17 861          |
| Utgående avskrivningar                               | - 253 676         | - 235 815         |
| <b>Redovisat värde</b>                               | <b>35 718</b>     | <b>53 579</b>     |



**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                               | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Webforum per dec                              | 5 945          | 5 405          |
| Com Hem, bredband per mars                    | 13 111         | 13 065         |
| Aremo, klottersanering per mars               | 2 287          | 2 247          |
| Försäkringsfordran ang vattenskada            | 0              | 26 583         |
| Utgående moms kv 1                            | 74 687         | 72 107         |
| Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec | 73 206         | 59 908         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>169 236</b> | <b>179 315</b> |

**Not 7 Kassa och bank**

|                           | 2018-12-31     | 2017-12-31       |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Handelsbanken affärskonto | 888 202        | 1 289 415        |
| Handelsbanken checkkonto  | 108 587        | 108 587          |
| Nordea sparkonto företag  | 2 113          | 2 113            |
| <b>Summa</b>              | <b>998 902</b> | <b>1 400 115</b> |

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

| Långgivare            | Ränta | Bundet per | Nästa års<br>amortering | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------|-------|------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea Hypotek        | 0,70  | 2019-06-13 | 90 d                    | 0                 | 0                 |
| Summa                 |       |            | 0                       | <b>10 500 000</b> | <b>10 500 000</b> |
| varav långfristig del |       |            |                         | 10 500 000        | 10 500 000        |
| varav kortfristig del |       |            |                         | 0                 | 0                 |

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.  
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

|                                  |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|
| Belåningsgrad lån/taxeringsvärde | 19%   | 19%   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 5 909 | 5 909 |

**Ställda säkerheter**

|                                                                                              | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                       | 11 660 000        | 11 660 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                              | <b>11 660 000</b> | <b>11 660 000</b> |

**Not 9 Övriga skulder**

|                                             | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Hyresdeposition lokal 3009 inbet 2017-12-21 | 30 000        | 30 000        |
| <b>Summa</b>                                | <b>30 000</b> | <b>30 000</b> |





| <b>Not 10 Skatteskulder</b>           | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016 | 0                 | 134 762           |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2017 | 135 890           | 135 890           |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2018 | 136 418           | 0                 |
| Inbetald preliminärskatt              | - 270 643         | - 258 290         |
| <b>Summa</b>                          | <b>1 665</b>      | <b>12 362</b>     |

| <b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupen kostnad fjärrvärme                                | 8 015             | 8 804             |
| Upplupen kostnad el                                        | 23 815            | 22 270            |
| Upplupen kostnad grovsopor                                 | 7 691             | 6 434             |
| Upplupen bankavgift                                        | 219               | 226               |
| Upplupen kostnad fastighetsskötsel                         | 5 213             | 1 930             |
| Upplupen kostnad reparationer                              | 4 097             | 0                 |
| Beräknade upplupna styrelsearvoden                         | 40 000            | 19 800            |
| Beräknade upplupna sociala avgifter                        | 12 254            | 5 829             |
| Beräknad upplupen ränta                                    | 3 715             | 2 803             |
| Förutbetalda avgifter och hyror                            | 220 238           | 189 280           |
| Beräknad upplupen revisionskostnad                         | 15 000            | 15 000            |
| <b>Summa</b>                                               | <b>340 257</b>    | <b>272 376</b>    |

Stockholm den 24/3 2019.



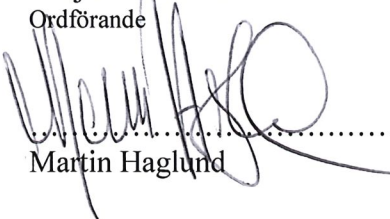
Sonja Carlström  
Ordförande



John Kling



Björn Lindenbaum



Martin Haglund



Sara Gallego Holmström

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2019.



Olle Kannö  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Gråberget 17

Org.nr 716447-6199

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråberget 17 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Gråberget 17 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

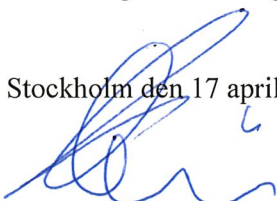
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 17 april 2019




---

Olle Kannö  
Auktoriserad revisor



| <b>Resultatbudget (tkr)</b>                     | <b>BUDGET</b>  | <b>UTFALL</b>  | <b>BUDGET</b>  | <b>UTFALL</b>  | <b>UTFALL</b>  | <b>UTFALL</b> | <b>UTFALL</b>  |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                 | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    | <b>2015</b>   | <b>2014</b>    |
| <b>Intäkter</b>                                 |                |                |                |                |                |               |                |
| Årsavgifter                                     | 508,7          | 508,7          | 508,7          | 508,7          | 508,7          | 508,7         | 508,7          |
| Hysesintäkter lokaler, förråd                   | 1457,0         | 1412,1         | 1412,1         | 1392,7         | 1382,6         | 1370,4        | 1221,7         |
| Övriga intäkter                                 | 10,0           | 14,3           | 10,0           | 16,8           | 17,4           | 13,9          | 8,5            |
| <b>S:a intäkter</b>                             | <b>1975,7</b>  | <b>1935,1</b>  | <b>1930,8</b>  | <b>1918,2</b>  | <b>1908,7</b>  | <b>1893,0</b> | <b>1738,9</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                          |                |                |                |                |                |               |                |
| Fastighetsskötsel, snöröjning                   | -90,0          | -74,5          | -150,0         | -120,5         | -119,6         | -86,5         | -197,5         |
| Hisstillsyn                                     | -7,0           | -8,7           | -5,0           | -5,2           | -5,0           | -4,8          | -4,7           |
| Gårdskostnader                                  | -10,0          | -10,0          | -10,0          | -1,9           | -20,5          | 0             | -8,0           |
| Elavgifter                                      | -109,0         | -104,4         | -85,0          | -85,4          | -78,8          | -76,9         | -74,4          |
| Fjärrvärme                                      | -70,0          | -62,5          | -70,0          | -67,3          | -67,8          | -79,3         | -79,6          |
| Sotning                                         | -5,0           | -6,1           | -5,0           | -98,3          | -6,5           | -6,1          | -64,2          |
| Vatten                                          | -64,0          | -62,5          | -60,0          | -59,6          | -56,6          | -50,7         | -49,6          |
| Städning, klottersanering                       | -92,0          | -92,8          | -77,0          | -76,3          | -72,3          | -93,0         | -85,7          |
| Renhållning hushållssopor                       | -27,0          | -26,8          | -26,0          | -25,6          | -25,1          | -23,5         | -21,8          |
| Renhållning grovsopor                           | -29,0          | -33,5          | -29,0          | -26,9          | -30,8          | -32,9         | -31,0          |
| Löpande reparationer                            | -120,0         | -594,6         | -100,0         | -250,6         | -47,8          | -68,5         | -106,8         |
| Övriga fastighetskostnader                      | -10,0          | -4,9           | -10,0          | -7,2           | -11,5          | -4,8          | -6,4           |
| Fastighetsskatt                                 | -163,0         | -136,4         | -136,4         | -135,9         | -134,8         | -114,9        | -114,3         |
| Fastighetsförsäkring                            | -73,2          | -59,9          | -59,9          | -53,4          | -52,2          | -50,6         | -48,5          |
| Kabel-TV o. bredband                            | -60,0          | -58,3          | -58,0          | -58,2          | -58,1          | -57,9         | -28,6          |
| Förvaltning                                     | -45,0          | -43,9          | -45,0          | -45,1          | -45,0          | -43,2         | -41,8          |
| Styrelsearvoden inkl soc avg                    | -52,3          | -50,5          | -26,8          | -19,0          | -26,8          | -26,7         | -28,3          |
| Revision extern                                 | -16,0          | -15,2          | -15,0          | -16,4          | -12,2          | -13,2         | -11,6          |
| Övriga förvaltningskostnader                    | -8,0           | -3,9           | -15,0          | -5,4           | -38,1          | -108,5        | -13,5          |
| Bankavgifter                                    | -2,3           | -2,3           | -2,5           | -2,3           | -2,4           | -3,5          | -3,4           |
| Advokatkostnader                                | -25,0          | -90,8          | -25,0          | -94,1          | -89,9          | 0             | -104,3         |
| <b>S:a driftskostnader</b>                      | <b>-1077,8</b> | <b>-1542,5</b> | <b>-1010,6</b> | <b>-1254,6</b> | <b>-1001,8</b> | <b>-945,5</b> | <b>-1124,0</b> |
| <b>Resultat efter driftskostnader</b>           | <b>897,9</b>   | <b>392,6</b>   | <b>920,2</b>   | <b>663,6</b>   | <b>906,9</b>   | <b>947,5</b>  | <b>614,9</b>   |
| Underhållskostnader                             | -400,0         | -548,5         | -911,0         | -1005,1        | -608,4         | -110,4        | -120,6         |
| <b>Resultat efter underhållskostnad</b>         | <b>497,9</b>   | <b>-155,9</b>  | <b>9,2</b>     | <b>-341,5</b>  | <b>298,5</b>   | <b>837,1</b>  | <b>494,3</b>   |
| Ränte- och kapitalintäkter                      | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Räntekostnader                                  | -73,5          | -61,0          | -45,0          | -40,3          | -34,4          | -82,5         | -210,2         |
| <b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b> | <b>-73,5</b>   | <b>-61,0</b>   | <b>-45,0</b>   | <b>-40,3</b>   | <b>-34,4</b>   | <b>-82,5</b>  | <b>-210,2</b>  |
| <b>Resultat efter fin. poster o skatt</b>       | <b>424,4</b>   | <b>-216,9</b>  | <b>-35,8</b>   | <b>-381,8</b>  | <b>264,1</b>   | <b>754,6</b>  | <b>284,1</b>   |
| Avskrivningar                                   | -315,0         | -315,0         | -315,0         | -315,0         | -315,0         | -315,0        | -315,0         |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>109,4</b>   | <b>-531,9</b>  | <b>-350,8</b>  | <b>-696,8</b>  | <b>-50,9</b>   | <b>439,6</b>  | <b>-30,9</b>   |

*[Handwritten signatures and initials]*