



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Gråberget 17**

Org nr 716447-6199

**2021-01-01 – 2021-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, föreningens tjugotredje 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 (äkta bostadsrättsförening).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2021 har i stor utsträckning präglats av den globala Coronapandemin. Den har fortsatt påverka oss som fastighetsägare. Framför allt Carmen har drabbats hårt av restriktionerna som gällt till och från under året. Vi som fastighetsägare har gjort vad vi kunnat för att underlätta, framför allt med hyreslättnader, där staten bidragit med delar av den förlorade hyresintäkten.

I övrigt har arbetet i föreningen pågått som vanligt. Efter att ha haft ett antal vattenskadade de senaste åren gjorde vi en genomlysning av stammarna och konstaterade att det inte räcker med

avloppsspölning som vi hade hoppats utan det finns ett överhängande behov av att byta stammarna.

Vi har handlat upp projektledning av stambytet och under våren 2022 pågår arbete med att hitta den entreprenör som ska utföra arbetet. Vi har också åtgärdat de anmärkningar vi tidigare fått vid OVK-besiktning. Dock är de två entreprenörer vi anlitat inte ense om vad som gäller avseende den typ av fläktar som sitter i många badrum i föreningen och den ursprungliga OVK'n är fortfarande inte godkänd. Då vi planerar stambyte har vi i samråd med våra förvaltare beslutat att göra en ny besiktning efter stambytet. Vi har genomfört en elbesiktning och även vidtagit nödvändiga åtgärder som framkom. Vi har digitaliserat vår fakturahantering och bytt e-postadresser för att underlätta kommunikation både internt och externt. Något som vi fortsätter att hålla ett vakande öga på är risken att bli en oäkta förening - och de möjligheter som finns för att undvika det. Vi har utrett

möjligheten att utöka bostadsytan på vinden men kommit fram till att det inte ger tillräckligt med effekt för att vara lönsamt i nuläget. Vi har också beslutat att sälja den lägenhet som i nuläget är uthyrd som lokal för att bidra till att minska risken för att bli oäkta – samt för att bekosta stambytet.

### Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2021-05-27.

Sara Gallego Holmström	ordförande
Mats Eriksson	kassör
Björn Lindenbaum	sekreterare
Sonja Carlström	ledamot
Ylva Holmer	ledamot
Martin Haglund	ledamot
Mats Bjerke	suppleant
Ulf Svärd	suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Extra föreningsstämma har hållits 2021-03-30.

Arvoden till styrelse avseende år 2021 om 47 600 kr (40 000 kr) exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Olle Kannö auktoriserad revisor, MT Revision AB  
Samuel Billås internrevisor

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Johan Windahl och Fanny Bergne.

### 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 2021 uppgår till 72 200 000 kr (föregående år 72 200 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	21 200	7 000	28 200
Mark	38 000	6 000	44 000
Summor	59 200	13 000	72 200

## Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	plåt	renovering, utbyte hängrännor stuprör installation takvärmeanläggning	2002 2014
Fasader	puts	renovering	2019
Fönster	2-glas kopplade	bullerisolering	2005
Balkonger	mot gård	renovering utvändigt installation	2016-17 2002,2013
Trapphus		nya entréportar ommålning nya säkerhetsdörrar	2002 2009 2013
Hiss	Tjärhovsgatan	renovering	2000
Innergård		renovering	2004
Tvättstuga		renovering inkl ny maskinpark	2011
Allm. källarutrymmen		ommålning	2003
Värmesystem	direktverk el		
VA-stammar		utbyte utbyte horisontella rör källare utbyte vertikal stam Tjärhovsgatan 14	1976-77 2003 2017/18
Ventilation	självdrag	OVK-besiktning (vart 6:e år)	pågående
Elstigar			
Brandskydd		besiktning utförd	2020
Energideklaration		utförd (vart 10:e år)	2021
Elbesiktning		behov åtgärdat	2021

Föreningen har en underhållsplan framtagen, som vi kommer att revidera och jobba vidare med tillsammans med Storholmen Förvaltning.

### Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 221 tkr (föreg år ca 330 tkr).

Under året inträffade en vattenskada på plan 3, Östgötagatan 22, som också påverkade lägenhet på plan 2. I samband med vattenskada frilades delvis stammar, i huvudsak vertikala, vi passade då på att byta ut dem.

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 152 tkr (ca 139 tkr). Se vidare not 3.

- Filmning av avloppsstammar genomfördes och visade på att vi behöver byta stammar. Planeras till 2022.
- Elöversyn i gemensamma ytor

Inga investeringar har skett under året.

### Framtida planerat underhåll

Under 2022 planerar vi att genomföra följande:

- Takbesiktning
- Stambyte

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Storholmen Förvaltning AB.

Jouravtal med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Städning har ombesörjts av Mickes fönsterputs och städ AB.

Per 2021-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).

Uttaga och ställda panter 11 660 000 kr. Eventualförpliktelser – inga.

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 [info@graberget17.se](mailto:info@graberget17.se)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 24 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlemmar, 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>2021</b>	<b>2020</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38	40
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38	38

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 696 209	1 834 540	1 965 736	1 920 828
Resultat efter finansiella poster	- 98 592	55 843	234 094	- 531 920
Balansomslutning	26 577 131	26 574 516	26 584 970	26 314 557
Kassa och bank	2 148 749	1 869 273	1 580 206	998 902
Soliditet	58%	59%	59%	58%
Belåningsgrad	15%	15%	15%	19%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	5 909	5 909	5 909	5 909
Skuldkvot	5,7	5,4	5,3	5,4
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt 31/12	286	286	286	286
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	144	208	400	136

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 834 721	737 342	501 530	-1 489 622	55 843	15 639 814
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			465 000	-465 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-139 004	139 004		
Balanseras i ny räkning				55 843	-55 843	
Årets resultat					-98 592	-98 592
Belopp vid årets utgång	15 834 721	737 342	827 526	-1 759 775	-98 592	15 541 222

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 759 775
Årets resultat	- 98 592
Summa	- 1 858 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan)	465 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 152 502
Balanseras i ny räkning	- 2 170 865
Summa	- 1 858 367

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 2022.

## Resultaträkning

	Not	2021	2020
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 696 209	1 834 540
Övriga rörelseintäkter	2	<u>157 699</u>	<u>94 074</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 853 908	1 928 614
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 518 475	- 1 421 086
Personalkostnader	4	- 61 146	- 51 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 297 138</u>	<u>- 314 995</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 876 759	- 1 787 854
<i>Rörelseresultat</i>		- 22 851	140 760
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 75 741</u>	<u>- 84 917</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 75 741	- 84 917
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 98 592	55 843
<i>Årets resultat</i>		- 98 592	55 843

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 12	<u>24 212 026</u>	<u>24 509 164</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 212 026	24 509 164
Summa anläggningstillgångar		24 212 026	24 509 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34 706	19 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>181 650</u>	<u>176 372</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		216 356	196 079
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>2 148 749</u>	<u>1 869 273</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 148 749	1 869 273
Summa omsättningstillgångar		2 365 105	2 065 352
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 577 131</b>	<b>26 574 516</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 572 063	16 572 063
Fond för yttre underhåll		<u>827 526</u>	<u>501 530</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 399 589	17 073 593
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 759 775	- 1 489 622
Årets resultat		<u>- 98 592</u>	<u>55 843</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 858 367	- 1 433 779
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 541 222</b>	<b>15 639 814</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Övriga skulder	8	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		30 000	30 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	10 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		119 232	54 510
Skatteskulder	10	28 579	40 856
Övriga skulder		62 252	61 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>295 846</u>	<u>247 866</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		11 005 909	10 904 702
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 577 131</b>	<b>26 574 516</b>

# 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 underhållskostnader 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

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	508 740	508 740
Hysesintäkter lokaler	1 474 836	1 471 678
Hysesförlust lokaler	- 290 967	- 149 478
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
<b>Summa</b>	<b>1 696 209</b>	<b>1 834 540</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utdelning Brandkontoret	14 300	13 650
Erhållet hyresstöd	142 209	74 554
Överlåtelseavgifter	1 190	5 870
<b>Summa</b>	<b>157 699</b>	<b>94 074</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

*Driftskostnader*

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, gård	193 552	198 224
Hisstillsyn	6 654	5 909
Snöröjning	24 093	16 814
Elavgifter för belysning och uppvärmning	146 859	76 239
Fjärrvärme (för tappvatten)	70 660	68 016
Sotning	0	3 645
Vatten	71 624	66 906
Städning, klottersanering, förbrukning	54 508	54 315
Renhållning hushållssopor	35 765	30 012
Renhållning grovsopor	51 972	36 807
Löpande reparationer	221 033	330 131
Övriga fastighetskostnader	29 696	23 479
Fastighetsavgift/-skatt	165 016	164 296
Fastighetsförsäkring	77 544	76 060
Kabel-TV och bredband	<u>61 323</u>	<u>60 161</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 210 299	1 211 014

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	47 146	47 571
Revision	21 599	17 814
Övriga förvaltningskostnader	84 154	3 043
Bankavgifter	<u>2 774</u>	<u>2 640</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	155 673	71 068

<i>Summa driftskostnader</i>	1 365 972	1 282 082
------------------------------	-----------	-----------

*Underhållskostnader*

Fasadrenovering (2020)	0	20 000
Ventilationsarbeten (2020)	0	50 259
OVK-åtgärder (2020)	0	29 845
Brandvägg (2020)	0	29 650
Balkong (2020)	0	9 250
Avloppsarbeten och stamspolning	142 895	0
Dörrar	<u>9 608</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	152 503	139 004

<b>Summa</b>	<b>1 518 475</b>	<b>1 421 086</b>
--------------	------------------	------------------

<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse efterjustering föregående år	- 295	800
styrelse beräknat innevarande år	47 600	40 000
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	47 305	40 800
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	13 841 (0)	10 973 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>61 146</b>	<b>51 773</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	28 500 282	28 500 282
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	28 500 282	28 500 282
Ingående avskrivningar	- 3 991 118	- 3 693 980
Årets avskrivningar	<u>- 297 138</u>	<u>- 297 138</u>
Utgående avskrivningar	- 4 288 256	- 3 991 118
<b>Redovisat värde</b>	<b>24 212 026</b>	<b>24 509 164</b>

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	28 200 000	28 200 000
Mark	<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
Summa	72 200 000	72 200 000

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Webforum per dec	7 134	7 134
Tele2, bredband per mars	13 386	13 326
Arema, klottersanering per mars	2 420	2 372
Utgående moms kv 1	78 209	75 996
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec	80 501	77 544
<b>Summa</b>	<b>181 650</b>	<b>176 372</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	2 148 749	1 869 273
<b>Summa</b>	<b>2 148 749</b>	<b>1 869 273</b>

<b>Not 8 Övriga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Hysesdeposition lokal 3009 inbet 2017-12-21	30 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Hypotek	0,554	2022-12-20 90 d	0	10 500 000	10 500 000
Summa			0	10 500 000	10 500 000
varav långfristig del				0	0
varav kortfristig del				10 500 000	10 500 000

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	15%	15%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 909	5 909

Not 10 Skatteskulder	2021-12-31	2020-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	0	163 048
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2020	164 296	164 296
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2021	165 016	0
Inbetald preliminärskatt	- 300 733	- 286 488
<b>Summa</b>	<b>28 579</b>	<b>40 856</b>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	8 945	8 155
Upplupen kostnad el	48 446	19 239
Upplupen kostnad grovsopor	9 225	8 701
Upplupen bankavgift	302	268
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	17 927	16 166
Beräknade upplupna styrelsearvoden	47 600	40 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	14 955	12 568
Beräknad upplupen ränta	1 777	2 687
Förutbetalda avgifter och hyror	127 669	123 082
Beräknad upplupen revisionskostnad	19 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>295 846</b>	<b>247 866</b>

**Not 12 Ställda säkerheter****2021-12-31****2020-12-31**Panter och därmed jämförliga säkerheter som  
har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

11 660 000

11 660 000

**Summa ställda säkerheter****11 660 000****11 660 000**

Stockholm den 31 / 3 2022.

Sara Gallego Holmström  
Ordförande

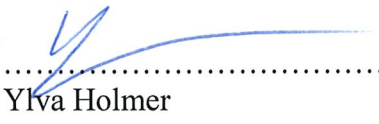
Mats Eriksson



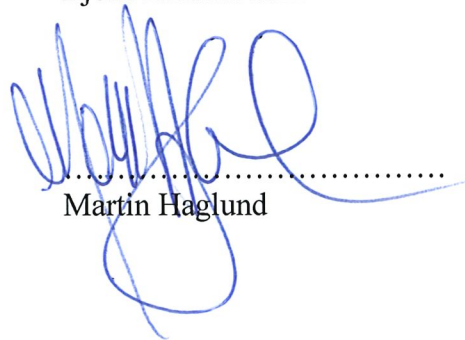
Björn Lindenbaum



Sonja Carlström



Ylva Holmer



Martin Haglund

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 - 2022.

Olle Kannö  
Auktoriserad revisorSamuel Billås  
Internrevisor

<b>Resultatbudget</b> (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2022	2021	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7
Hysesintäkter lokaler, förråd	1470,3	1187,5	1478,4	1325,9	1457,0	1412,1	1392,7
Övriga intäkter	10,0	157,7	10,0	94,0	13,2	14,3	16,8
<b>S:a intäkter</b>	<b>1989,0</b>	<b>1853,9</b>	<b>1997,1</b>	<b>1928,6</b>	<b>1978,9</b>	<b>1935,1</b>	<b>1918,2</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel, gård, snöröjn	-220,0	-217,7	-250,0	-215,1	-90,7	-84,5	-122,4
Hisstillsyn	-8,0	-6,6	-8,0	-5,9	-5,7	-8,7	-5,2
Elavgifter	-130,0	-146,9	-90,0	-76,2	-96,2	-104,4	-85,4
Fjärrvärme	-73,0	-70,7	-70,0	-68,0	-59,9	-62,5	-67,3
Sotning	0	0	0	-3,7	0	-6,1	-98,3
Vatten	-73,0	-71,6	-68,0	-66,9	-63,7	-62,5	-59,6
Städning, klottersanering	-56,0	-54,5	-56,0	-54,3	-68,0	-92,8	-76,3
Renhållning hushållssopor	-37,0	-35,8	-31,0	-30,0	-27,4	-26,8	-25,6
Renhållning grovsopor	-40,0	-52,0	-31,0	-36,8	-36,1	-33,5	-26,9
Löpande reparationer	-200,0	-221,0	-200,0	-330,1	-47,6	-594,6	-250,6
Övriga fastighetskostnader	-20,0	-29,7	-20,0	-23,5	-23,8	-4,9	-7,2
Fastighetsskatt	-184,5	-165,0	-165,0	-164,3	-163,0	-136,4	-135,9
Fastighetsförsäkring	-80,5	-77,5	-77,5	-76,1	-73,2	-59,9	-53,4
Kabel-TV o. bredband	-63,0	-61,3	-63,0	-60,2	-59,1	-58,3	-58,2
Förvaltning	-47,0	-47,1	-47,0	-47,6	-44,1	-43,9	-45,1
Styrelsearvoden inkl soc avg	-60,0	-61,1	-50,5	-51,8	-44,3	-50,5	-19,0
Revision	-19,0	-21,6	-17,0	-17,8	-17,0	-15,2	-16,4
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-84,2	-5,0	-3,0	-3,3	-3,9	-5,4
Bankavgifter	-2,8	-2,8	-2,5	-2,6	-2,6	-2,3	-2,3
Advokatkostnader	-25,0	0	-25,0	0	0	-90,8	-94,1
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1348,8</b>	<b>-1427,1</b>	<b>-1276,5</b>	<b>-1333,9</b>	<b>-925,7</b>	<b>-1542,5</b>	<b>-1254,6</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>640,2</b>	<b>426,8</b>	<b>720,6</b>	<b>594,7</b>	<b>1053,2</b>	<b>392,6</b>	<b>663,6</b>
Ränte- och kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-74,3	-75,8	-73,6	-84,9	-75,6	-61,0	-40,3
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-74,3</b>	<b>-75,8</b>	<b>-73,6</b>	<b>-84,9</b>	<b>-75,6</b>	<b>-61,0</b>	<b>-40,3</b>
<b>Kassaflöde från driftsverksamhet</b>	<b>565,9</b>	<b>351,0</b>	<b>647,0</b>	<b>509,8</b>	<b>977,6</b>	<b>331,6</b>	<b>623,3</b>
Underhållskostnader	-9375,0	-152,5	-400,0	-139,0	-428,5	-548,5	-1005,1
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>-8809,1</b>	<b>198,5</b>	<b>247,0</b>	<b>370,8</b>	<b>549,1</b>	<b>-216,9</b>	<b>-381,8</b>
Avskrivningar	-297,1	-297,1	-297,1	-315,0	-315,0	-315,0	-315,0
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-9106,2</b>	<b>-98,6</b>	<b>-50,1</b>	<b>55,8</b>	<b>234,1</b>	<b>-531,9</b>	<b>-696,8</b>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gråberget 17, org.nr 716447-6199

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråberget 17 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gråberget 17 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorernas ansvar*

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

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

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

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

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

Stockholm den 22 april 2022

Olle Kannö

*Auktoriserad revisor*

Samuel Billås

*Förtroendevald revisor*