



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Gråberget 17**

Org nr 716447-6199

**2023-01-01 – 2023-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugofemte verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1987-07-31. Fastigheten Gråberget 17 förvärvades 1999-03-01 för 23 mkr. Fastigheten innehas med äganderätt.

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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För föreningen har mycket varit utöver det vanliga. Vid undersökning av stammarna visade det sig att vi behövde tidigarelägga vårt planerade stambyte med nästan fem år, vilket lett till att mycket tid och energi har lagts på genomförandet av sagda stambyte. Det påbörjades 2022 och slutfördes sommaren 2023.

Under våren hade vi en Brandskydds kontroll av fastigheten som var utan anmärkning.

Under 2023 beslutade styrelsen att höja avgiften för alla bostäder med 25% från 1 januari 2024.

Bakgrunden till detta är höjda kostnader och räntor, i kombination med nya lån i samband med stambytet. För att finansiera stambytet såldes en hyreslokal som bostadsrätt, försäljningen av denna blev lägre än förväntat vilket också påverkade lånen.

Vi justerade också andelstalen p.g.a. omfördelningen av lokal- till bostadsyta. I samband med detta korrigerades även de olika lägenhetsytorna till att stämma helt överens med en tidigare gjord uppmätning av dessa.

### Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-06-13 och vid en extra stämma 2023-11-29.

Sonja Carlström ordförande

Emanuel Falk kassör

Eivind Hansson Ruge sekreterare

Martina Gumpert ledamot

Malin Blomqvist ledamot

Ylva Holmer ledamot

Erik Dellgren suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse avseende år 2023 om 52 500 kr (48 300 kr) exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Olle Kannö auktoriserad revisor, MT Revision AB

Linda Johansen revisorssuppleant, MT Revision AB

### 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 25 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 911 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       | 10      | 3       | 25    |
| S:a yta | 209     | 425     | 967     | 310     | 1 911 |

Dessutom innehåller byggnaden 5 st lokaler om totalt ca 568 m<sup>2</sup>. I bottenplan finns 1 butikslokal, 1 butiks/kontorslokal, samt 1 restaurang. I källarplanet finns 2 st lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 94 800 000 kr (föregående år 94 800 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr)   | Bostäder | Lokaler | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 25 000   | 8 400   | 33 400 |
| Mark    | 55 000   | 6 400   | 61 400 |
| Summor  | 80 000   | 14 800  | 94 800 |

## Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

| <u>Komponent</u>    | Beskrivning     | Åtgärd   | Utfört år                    |
|---------------------|-----------------|--|------------------------------|
| Yttertak            | plåt            | renovering, utbyte hängrännor stuprör<br>installation takvärmeanläggning           | 2002<br>2014                 |
| Fasader             | puts            | renovering   | 2019                         |
| Fönster             | 2-glas kopplade | bullerisolering  | 2005                         |
| Balkonger           | mot gård        | renovering utvändigt<br>installation   | 2016-17<br>2002,2013         |
| Trapphus            |                 | nya entréportar<br>ommålning<br>nya säkerhetsdörrar                                | 2002<br>2009<br>2013         |
| Hiss                | Tjärhovsgatan   | renovering   | 2000                         |
| Innergård           |                 | renovering   | 2004                         |
| Tvättstuga          |                 | renovering inkl ny maskinpark  | 2011                         |
| Allm.källarutrymmen |                 | ommålning  | 2003                         |
| Värmesystem         | direktverk el   |  |                              |
| VA-stammar          |                 | utbyte<br>utbyte horisontella rör källare<br>utbyte vertikal stam Tjärhovsgatan 14 | 2022/2023<br>2023<br>2017/18 |
| Ventilation         | självdreg       | OVK-besiktning (vart 6:e år)   | pågående                     |
| Elstigar            |                 |  |                              |
| Brandskydd          |                 | besiktning utförd  | 2023                         |
| Energideklaration   |                 | utförd (vart 10:e år)  | 2021                         |
| Elbesiktning        |                 | behov åtgärdat   | 2021                         |

### Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 285 tkr (föreg år ca 219 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 10 136 tkr (föreg år ca 2 203 tkr). Se vidare not 3.

Inga investeringar har skett under året.

### Framtida planerat underhåll

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

Under 2024 planerar vi att genomföra följande:

- OVK
- Gårdsbesiktning

## 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 Optimal Trappstädning AB (f d Mickes fönsterputs och städ AB).

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 13 200 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).  
Uttaga och ställda panter 21 700 000 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 25 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har en tidigare kontorslokal konverterats till bostadslägenhet och upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 8 300 000 kr, har ökat föreningens egna kapital. Årets resultat belastas av kostnader för flyttstädning, styling, annonskostnad samt mäklararvode om totalt 126 160 kr.

Under året har 4 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>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 38          | 38          |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 5           | 2           |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | - 3         | - 2         |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 40          | 38          |

| <b>Flerårsöversikt</b>                           | <b>2023</b>  | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                  | 1 954 850    | 2 029 766   | 1 696 209   | 1 834 540   |
| Resultat efter finansiella poster                | - 11 236 717 | - 2 253 369 | - 98 592    | 55 843      |
| Balansomslutning                                 | 24 275 384   | 25 922 153  | 26 577 131  | 26 574 516  |
| Kassa och bank                                   | 458 442      | 1 762 953   | 2 148 749   | 1 869 273   |
| Soliditet  | 43%          | 51%         | 58%         | 59%         |
| Skuldkvot  | 6,6          | 5,0         | 5,7         | 5,4         |
| Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)             | 6 907        | 5 909       | 5 909       | 5 909       |
| Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)            | 5 325        | 4 236       | 4 236       | 4 236       |
| Belåningsgrad                                    | 14%          | 11%         | 15%         | 15%         |
| Räntekänslighet                                  | 25%          | 21%         | 21%         | 21%         |
| Årsavgift kr/m <sup>2</sup> (BR)/år, snitt 31/12 | 280          | 286         | 286         | 286         |
| Årsavgifternas andel av tot intäkter             | 26%          | 24%         | 27%         | 26%         |
| Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)            | 123          | 137         | 118         | 86          |
| Sparande kr/m <sup>2</sup> (tot)                 | - 324        | 101         | 144         | 208         |

Årsavgiften är höjd med 25% fr o m 2024-01-01.

### **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                        | 1 140 024                               | -2 170 865                     | -2 253 369                | 13 287 853    |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman: |                              |                                |   |                                |                           |               |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll    |                              |                                | 465 000                                 | -465 000                       |                           |               |
| Ianspråktagande av fond<br>för yttre underhåll  |                              |                                | -1 140 024                              | 1 140 024                      |                           |               |
| Balanseras i ny räkning                         |                              |                                |   | -2 253 369                     | 2 253 369                 |               |
| Upplåtelse lgh 1423                             | 871 447                      | 7 428 553                      |   |                                |                           | 8 300 000     |
| Årets resultat                                  |                              |                                |   |                                | -11 236 717               | -11 236 717   |
| Belopp vid årets utgång                         | 16 706 168                   | 8 165 895                      | 465 000                                 | -3 749 210                     | -11 236 717               | 10 351 136    |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Balanserat resultat | - 3 749 210  |
| Årets resultat      | - 11 236 717 |
| Summa               | - 14 985 927 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|  |              |
|--|--------------|
| Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan) | 465 000      |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll    | - 465 000    |
| Balanseras i ny räkning                        | - 14 985 927 |
| Summa  | - 14 985 927 |

## Uppllysning om förlust

Resultatet för 2023 är -11,2 MSEK. En stor anledning till detta är de stora underhållskostnaderna i samband med stambytet. Utöver detta har räntekostnaderna ökat väsentligt vilket bidragit till ett negativt resultat. Som en konsekvens av detta och för att säkerställa framtida underhåll av fastigheten har årsavgiften höjts för alla lägenheter från 1 januari 2024. Dessutom förväntas räntekostnaderna sjunka framöver vilket skulle medföra ett bättre resultat kommande år.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. 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 2024.

## Resultaträkning

|   | Not | 2023                | 2022               |
|---|-----|---------------------|--------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i>                            |     |                     |                    |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 1 954 850           | 2 029 766          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | <u>53 203</u>       | <u>48 453</u>      |
| <i>Summa rörelseintäkter</i>                      |     | 2 008 053           | 2 078 219          |
| <i>Rörelsekostnader</i>                           |     |                     |                    |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | - 12 013 880        | - 3 837 066        |
| Personalkostnader                                 | 4   | - 73 609            | - 58 290           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | <u>- 297 138</u>    | <u>- 297 138</u>   |
| <i>Summa rörelsekostnader</i>                     |     | - 12 384 627        | - 4 192 494        |
| <i>Rörelseresultat</i>                            |     | - 10 376 574        | - 2 114 275        |
| <i>Finansiella poster</i>                         |     |                     |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 456                 | 24                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | <u>- 860 599</u>    | <u>- 139 118</u>   |
| <i>Summa finansiella poster</i>                   |     | - 860 143           | - 139 094          |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i>          |     | - 11 236 717        | - 2 253 369        |
| <i>Årets resultat</i>                             |     | <b>- 11 236 717</b> | <b>- 2 253 369</b> |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar                         |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5, 12      | <u>23 617 750</u> | <u>23 914 888</u> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |            | 23 617 750        | 23 914 888        |
| Summa anläggningstillgångar                   |            | 23 617 750        | 23 914 888        |
| Omsättningstillgångar                         |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 0                 | 30 000            |
| Övriga fordringar                             |            | 13 938            | 21 215            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 6          | <u>185 254</u>    | <u>193 097</u>    |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |            | 199 192           | 244 312           |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 7          | <u>458 442</u>    | <u>1 762 953</u>  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |            | 458 442           | 1 762 953         |
| Summa omsättningstillgångar                   |            | 657 634           | 2 007 265         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>24 275 384</b> | <b>25 922 153</b> |

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>   | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|---------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                     |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                     |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 24 872 063          | 16 572 063         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | <u>465 000</u>      | <u>1 140 024</u>   |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | 25 337 063          | 17 712 087         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                     |                    |
| Balanserat resultat                          |            | - 3 749 210         | - 2 170 865        |
| Årets resultat                               |            | <u>- 11 236 717</u> | <u>- 2 253 369</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | - 14 985 927        | - 4 424 234        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>10 351 136</b>   | <b>13 287 853</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                     |                    |
| 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      | 13 200 000          | 10 500 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 216 339             | 1 805 740          |
| Skatteskulder                                | 10         | 24 212              | 18 800             |
| Övriga skulder                               |            | 71 472              | 612                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | <u>382 225</u>      | <u>279 148</u>     |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |            | 13 894 248          | 12 604 300         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>24 275 384</b>   | <b>25 922 153</b>  |

## Kassaflödesanalys

2023

2022

### DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Rörelseresultat                             | - 10 376 574   | - 2 114 275    |
| Avskrivningar som belastar detta resultat   | <u>297 138</u> | <u>297 138</u> |
| Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm | - 10 079 436   | - 1 817 137    |

|  |              |             |
|--|--------------|-------------|
| Erhållen ränta och utdelning                 | 456          | 24          |
| Erlagd ränta                                 | - 860 599    | - 139 118   |
| Betald skatt                                 | <u>0</u>     | <u>0</u>    |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital | - 10 939 579 | - 1 956 231 |

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Rörelsekapitalets förändring                  |                  |                  |
| Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar | 45 120           | - 27 956         |
| Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder    | <u>1 289 948</u> | <u>1 598 391</u> |
| Förändring av rörelsekapitalet                | 1 335 068        | 1 570 435        |

|  |             |           |
|--|-------------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | - 9 604 511 | - 385 796 |
|--|-------------|-----------|

### INVESTERINGSVERKSAMHETEN

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten    | 0        | 0        |

|   |             |           |
|---|-------------|-----------|
| Kassaflöde före finansieringsverksamheten | - 9 604 511 | - 385 796 |
|---|-------------|-----------|

### FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

|  |           |          |
|--|-----------|----------|
| Inbetalda insatser mm                            | 8 300 000 | 0        |
| Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder | <u>0</u>  | <u>0</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten        | 8 300 000 | 0        |

|                                |                    |                  |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b>        | <b>- 1 304 511</b> | <b>- 385 796</b> |
| Likvida medel vid årets början | <u>1 762 953</u>   | <u>2 148 749</u> |
| Likvida medel vid årets slut   | 458 442            | 1 762 953        |

|                                  |         |           |
|----------------------------------|---------|-----------|
| Varav kassa och bank             | 458 442 | 1 762 953 |
| (Varav kortfristiga placeringar) | (0)     | (0)       |

# NOTER

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

## Nyckeltal

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

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

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet 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>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 514 063          | 508 740          |
| Hysesintäkter lokaler        | 1 437 187        | 1 517 426        |
| Hysesintäkter förråd         | 3 600            | 3 600            |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 954 850</b> | <b>2 029 766</b> |

I årsavgiften ingår kostnader för vatten samt bredband.

| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b> | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Utdelning Brandkontoret             | 13 000        | 14 950        |
| Fakturerat lokalhyresgäst           | 5 414         | 0             |
| Erhållet elstöd                     | 32 165        | 0             |
| Erhållen försäkringsersättning      | 0             | 31 106        |
| Överlåtelseavgifter                 | 2 624         | 2 397         |
| <b>Summa</b>                        | <b>53 203</b> | <b>48 453</b> |

| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
|---------------------------------------|-------------|-------------|

*Driftskostnader*

Fastighetskostnader

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel, gård                  | 233 142       | 162 890       |
| Hisstillsyn                              | 11 018        | 8 843         |
| Snöröjning                               | 27 865        | 24 937        |
| Elavgifter för belysning och uppvärmning | 141 484       | 186 164       |
| Fjärrvärme (för tappvatten)              | 67 236        | 72 006        |
| Sotning                                  | 40 196        | 0             |
| Vatten                                   | 95 822        | 77 826        |
| Städning, klottersanering, förbrukning   | 59 446        | 80 037        |
| Renhållning hushållssopor                | 48 969        | 40 947        |
| Renhållning grovsopor                    | 59 618        | 59 407        |
| Reparationer fastigheten                 | 261 230       | 165 623       |
| Reparationer hissar                      | 24 509        | 53 772        |
| Övriga fastighetskostnader               | 23 885        | 21 676        |
| Fastighetsavgift/-skatt                  | 186 136       | 184 456       |
| Fastighetsförsäkring                     | 83 769        | 80 501        |
| Kabel-TV och bredband                    | <u>62 669</u> | <u>61 626</u> |
| <i>Summa fastighetskostnader</i>         | 1 426 994     | 1 280 711     |

Förvaltningskostnader

|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningskostnader              | 53 370        | 47 431        |
| Revision                           | 27 321        | 24 150        |
| Övriga förvaltningskostnader       | 74 323        | 11 343        |
| Flyttbidrag                        | 0             | 200 000       |
| Mäklarprovision                    | 62 250        | 0             |
| Bankavgifter                       | 4 448         | 2 749         |
| Pantbrevskostnader                 | 212 050       | 0             |
| Advokatkostnader                   | <u>17 188</u> | <u>67 688</u> |
| <i>Summa förvaltningskostnader</i> | 450 950       | 353 361       |

|                              |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| <i>Summa driftskostnader</i> | 1 877 944 | 1 634 072 |
|------------------------------|-----------|-----------|

|                                  |            |           |
|----------------------------------|------------|-----------|
| <i>Underhållskostnader</i>       |            |           |
| Besiktning fönster (2022)        | 0          | 6 605     |
| VA-stambyte inkl projektledning  | 10 135 936 | 2 196 389 |
| <i>Summa underhållskostnader</i> | 10 135 936 | 2 202 994 |

|              |                   |                  |
|--------------|-------------------|------------------|
| <b>Summa</b> | <b>12 013 880</b> | <b>3 837 066</b> |
|--------------|-------------------|------------------|

| <b>Not 4 Personalkostnader</b>   | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar för styrelse efterjustering föregående år           | 2 900         | 700           |
| styrelse beräknat innevarande år   | 52 500        | 48 300        |
| övriga anställda   | 0             | 0             |
| Summa löner och andra ersättningar   | 55 400        | 49 000        |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader)                                      | 18 209 (0)    | 9 290 (0)     |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>73 609</b> | <b>58 290</b> |

| <b>Not 5 Byggnader och mark</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 28 500 282        | 28 500 282        |
| Inköp                           | 0                 | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärden     | 28 500 282        | 28 500 282        |
| Ingående avskrivningar          | - 4 585 394       | - 4 288 256       |
| Årets avskrivningar             | - 297 138         | - 297 138         |
| Utgående avskrivningar          | - 4 882 532       | - 4 585 394       |
| <b>Redovisat värde</b>          | <b>23 617 750</b> | <b>23 914 888</b> |

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetens taxeringsvärde |            |            |
| Byggnad                     | 33 400 000 | 33 400 000 |
| Mark                        | 61 400 000 | 61 400 000 |
| Summa                       | 94 800 000 | 94 800 000 |

| <b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Webforum per dec  | 7 425             | 7 134             |
| Tele2, bredband per mars                                  | 13 319            | 13 621            |
| Arema, klottersanering per mars                           | 2 635             | 2 480             |
| Fastighetskötsel per jan                                  | 7 593             | 0                 |
| Utgående moms kv 1  | 92 254            | 86 093            |
| Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec             | 62 028            | 83 769            |
| <b>Summa</b>  | <b>185 254</b>    | <b>193 097</b>    |

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Kassa och bank</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Handelsbanken affärskonto   | 458 442           | 1 762 953         |
| <b>Summa</b>                | <b>458 442</b>    | <b>1 762 953</b>  |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 8 Övriga skulder</b>                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</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<br>amortering | 2023-12-31 | 2022-12-31        |                   |
|-----------------------|-------|------------|-------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Nordea Hypotek        | 4,576 | 2024-12-20 | 90 d                    | 0          | 13 200 000        | 10 500 000        |
| <b>Summa</b>          |       |            |                         | <b>0</b>   | <b>13 200 000</b> | <b>10 500 000</b> |
| varav långfristig del |       |            |                         | 0          | 0                 | 0                 |
| varav kortfristig del |       |            |                         | 13 200 000 | 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 | 14%   | 11%   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 6 907 | 5 909 |






|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Skatteskulder</b>           | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021 | 0                 | 165 016           |
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022 | 184 456           | 184 456           |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023 | 186 136           | 0                 |
| Inbetald preliminärskatt              | - 346 380         | - 330 672         |
| <b>Summa</b>                          | <b>24 212</b>     | <b>18 800</b>     |

#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen kostnad kabel-tv               | 15 162         | 0              |
| Upplupen kostnad fjärrvärme             | 10 146         | 9 039          |
| Upplupen kostnad el                     | 15 944         | 37 827         |
| Upplupen kostnad grovsopor              | 15 648         | 16 253         |
| Upplupen bankavgift                     | 113            | 114            |
| Upplupen kostnad vatten och sophämtning | 24 176         | 21 890         |
| Beräknade upplupna styrelsearvoden      | 52 500         | 48 300         |
| Beräknade upplupna sociala avgifter     | 16 495         | 11 700         |
| Beräknad upplupen ränta                 | 121 584        | 7 445          |
| Förutbetalda avgifter och hyror         | 85 457         | 104 580        |
| Beräknad upplupen revisionskostnad      | 25 000         | 22 000         |
| <b>Summa</b>                            | <b>382 225</b> | <b>279 148</b> |

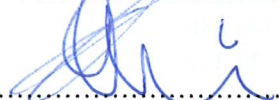
| <b>Not 12 Ställda säkerheter</b>   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 21 700 000        | 11 660 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>21 700 000</b> | <b>11 660 000</b> |

Stockholm den 23 / 7 2024.

|   |  |   |
|---|--|---|
|  |  |  |
| .....   | .....  | .....   |
| Sonja Carlström<br>Ordförande   | Emanuel Falk   | Eivind Hansson Ruge   |
|  |  |  |
| .....   | .....  | .....   |
| Martina Gumpert   | Malin Blomqvist  | Ylva Holmer   |

#### Revisorspåteckning

Mitt revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2024.

  
.....  
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 2023.

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 2023-12-31 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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. *h*

**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:

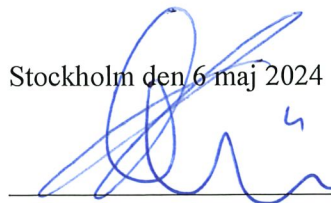
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 6 maj 2024



---

Olle Kannö  
Auktoriserad revisor