

ÅRSREDOVISNING

Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

2016-01-01 – 2016-12-31

LM 1/13
LM 1/13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens artonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1987-07-31. Fastigheten Gråberget 17 förvärvades 1999-03-01 av Sigge Rehde m fl 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 2014-01-30.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse 2016

Vi har under året hanterat många löpande frågor men de viktigaste är :

Det största projektet vi har genomfört i år är renoveringen av alla våra ytterfönster – Detta projekt är klart och vi är mycket glada för att allt har löpt smidigt och enligt planen.

Vi har också genomfört förstärkningar i bjälklaget i källaren och slutit avtal med SUSTEND - en firma som skall hjälpa oss att arbeta med och uppdatera underhållsplanen fortlöpande.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2016-04-27.

Ellen Ruge	ordförande
Carsten Bräutigam	vice ordförande
Lars Mattsson	kassör
Björn Lindenbaum	sekreterare
Lotta Haglund	ledamot
Malin Blomqvist	ledamot
John Kling	ledamot
Sonja Carlström	suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden avseende år 2016 om 20 400 kr exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mats Dahlström auktoriserad revisor, Mats Dahlström Revision AB
Mats Eriksson revisorssuppleant

Till auktoriserad revisor har reserverats 13 000 kr för revisionsarvode avseende räkenskapsåret 2016.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ing-Marie Bergström och Johan Windahl.

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 m² 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 m². 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 2016 uppgår till 55 633 000 kr (föregående år 47 308 000 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

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till 47 844 kr (68 559 kr).

Årets underhållsarbeten uppgår till 608 449 kr (110 433 kr) avseende gårdsbjälklag om 80 129 kr samt fönsterrenovering om 528 320 kr.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Vi har slutit ett avtal med Sustend. Denna firma skall vara oss behjälpliga med att ta fram en ny underhållsplan, och hålla den uppdaterad.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av FOJO Fastighetsförvaltning AB.
Städning har ombesörjts av VMVS Stockholm AB.

Per 2016-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).
Uttagna och ställda pantar 11 660 000 kr.

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

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2014-01-30.

Föreningens hemsida är www.graberget17.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av totalt 24 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Peter Högfelst	del av 1443	Linda Littecke
Anders Stenwall	1453	Johan Windahl
Emma Andersson	del av 2241	John Kling
Mats Andersson	2242	Nils P Westling och Nathalie B. Peters
Oskar Ingemarsson	2243	Louise, Gunnar, Helene Brandrup-Wognsen

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Köpare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 % av ett basbelopp.
Pantsättningsavgift utgår ej.

Förändringar i medlemsantalet	2016	2015
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	32	33
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	35	32

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 891 311	1 879 146	1 730 393	1 729 672	1 629 754
Resultat efter finansiella poster	- 50 981	439 541	- 30 890	78 361	- 75 363
Balansomslutning	28 054 745	27 463 533	27 105 033	27 049 613	26 896 975
Kassa och bank	2 134 469	1 230 000	555 374	343 889	768 711
Soliditet	59%	61%	60%	60%	60%
Belåningsgrad	19%	22%	22%	22%	24%
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	286	286	286	286	285
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 909	5 909	5 909	5 909	5 909

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	1 004 548	- 1 386 594	439 541	16 629 558
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			70 514	- 70 514		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 110 433	110 433		
Balanseras i ny räkning				439 541	- 439 541	
Årets resultat					- 50 981	- 50 981
Belopp vid årets utgång	15 834 721	737 342	964 629	- 907 134	- 50 981	16 578 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 907 134
Årets resultat	- 50 981
Summa	- 958 115

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	70 514
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 608 449
Balanseras i ny räkning	- 420 180
Summa	- 958 115

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 2017.

LM
BR
OK
MB

Resultaträkning

	Not	2016	2015
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 891 311	1 879 146
Övriga rörelseintäkter		<u>17 443</u>	<u>13 924</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 908 754	1 893 070
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 583 478	- 1 029 253
Personalkostnader	3	- 26 810	- 26 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 314 999</u>	<u>- 314 999</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 925 287	- 1 370 995
<i>Rörelseresultat</i>		- 16 533	522 075
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 34 507</u>	<u>- 82 579</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 34 448	- 82 534
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 50 981	439 541
<i>Årets resultat</i>		- 50 981	439 541

Jic
LM KR gk
13

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	25 697 716	25 994 854
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>71 440</u>	<u>89 301</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 769 156	26 084 155
Summa anläggningstillgångar		25 769 156	26 084 155
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 131	6 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>144 989</u>	<u>143 306</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		151 120	149 378
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>2 134 469</u>	<u>1 230 000</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 134 469	1 230 000
Summa omsättningstillgångar		2 285 589	1 379 378
SUMMA TILLGÅNGAR		28 054 745	27 463 533

JIC
LM EK gb
MB

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 572 063	16 572 063
Fond för yttre underhåll		<u>964 629</u>	<u>1 004 548</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 536 692	17 576 611
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 907 134	- 1 386 594
Årets resultat		<u>- 50 981</u>	<u>439 541</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 958 115	- 947 053
SUMMA EGET KAPITAL		16 578 577	16 629 558
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 500 000	10 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		631 932	15 803
Skatteskulder	9	11 232	5 077
Övriga skulder		43 775	60 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>289 229</u>	<u>252 404</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		976 168	333 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 054 745	27 463 533

→ BK OK
LM BR ga
MB

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.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 70 514 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde. 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 reoveringar 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	2016	2015
Årsavgifter	508 740	508 740
Hysesintäkter lokaler	1 378 971	1 366 656
Förrådshyror	3 600	3 750
Summa	1 891 311	1 879 146

Handwritten notes and signatures:
LM KR gl
MB

Not 2 Övriga externa kostnader	2016	2015
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	113 576	80 474
Hisstillsyn	4 982	4 793
Snöröjning	6 005	5 996
Gårdsunderhåll	20 514	0
Elavgifter för belysning och uppvärmning	78 767	76 931
Fjärrvärme	67 773	79 334
Sotning	6 538	6 096
Vatten	56 634	50 676
Städning, klottersanering, förbrukning	72 281	93 023
Renhållning hushållssopor	25 061	23 537
Renhållning grovsopor	30 760	32 890
Löpande reparationer	47 844	68 559
Övriga fastighetskostnader	11 512	4 784
Fastighetsavgift/-skatt	134 762	114 912
Fastighetsförsäkring	52 249	50 578
Kabel-TV	8 102	8 086
Bredband, datakommunikation	49 980	49 774
Förvaltningskostnader	45 000	43 187
Revision	12 220	13 203
Övriga förvaltningskostnader	38 110	108 510
Bankavgifter	2 437	3 477
Advokatkostnader	<u>89 922</u>	<u>0</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	975 029	918 820
<i>Underhållskostnader</i>		
Reparation avloppsstam	0	21 968
Taksäkerhet	0	58 440
Trappljus	0	30 025
Gårdsbjälklag	80 129	0
Fönsterrenovering	<u>528 320</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	608 449	110 433
Summa	1 583 478	1 029 253

Not 3 Personalkostnader	2016	2015
Löner och andra ersättningar för styrelse		
styrelse	20 400	20 350
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	20 400	20 350
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)		
Sociala kostnader	6 410	6 393
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	26 810	26 743

Handwritten signatures and initials:
 LN, EL, ME, JP, AB

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
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	- 2 505 428	- 2 208 290
Årets avskrivningar	<u>- 297 138</u>	<u>- 297 138</u>
Utgående avskrivningar	- 2 802 566	- 2 505 428
Redovisat värde	25 697 716	25 994 854

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	24 800 000	23 400 000
Mark	<u>30 833 000</u>	<u>23 908 000</u>
Summa	55 633 000	47 308 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	289 394	289 394
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	289 394	289 394
Ingående avskrivningar	- 200 093	- 182 232
Årets avskrivningar	<u>- 17 861</u>	<u>- 17 861</u>
Utgående avskrivningar	- 217 954	- 200 093
Redovisat värde	71 440	89 301

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Webforum per dec	5 405	5 405
Com Hem, kabel-TV per mars	2 048	2 025
Com Hem, bredband per mars	10 982	10 982
Arema, klottersanering per mars	2 209	2 199
Utgående moms kv 1	70 923	70 446
Länsförsäkringar Stockholm per dec	53 422	52 249
Summa	144 989	143 306

Not 7 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken affärskonto	2 023 770	1 119 300
Handelsbanken checkkonto	108 587	108 587
Nordea sparkonto företag	2 112	2 113
Summa	2 134 469	1 230 000

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2016-12-31	2015-12-31
Nordea Hypotek	0,188	2017-06-13 90 d	0	10 500 000	10 500 000
Summa			0	10 500 000	10 500 000
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%	22%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 909	5 909

Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>11 660 000</u>	<u>11 660 000</u>
Summa ställda säkerheter	11 660 000	11 660 000

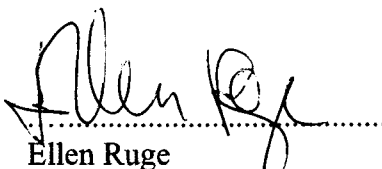
Not 9 Skatteskulder	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	134 762	114 912
Inbetald preliminärskatt	- 123 530	- 109 835
Summa	11 232	5 077

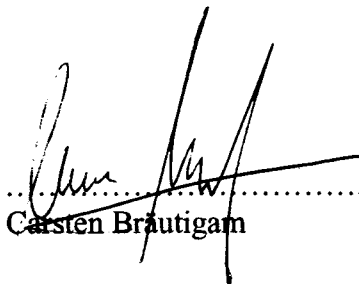
Handwritten signatures and initials:
LMV
FR
CAB

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

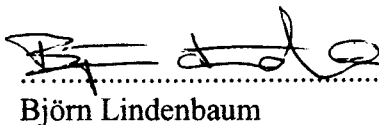
	2016-12-31	2015-12-31
FOJO, (fastighetsskötsel/stamspolning)	0	3 083
Upplupen kostnad el	17 081	14 097
Upplupen kostnad fjärrvärme	8 498	9 082
Upplupen bankavgift	221	515
Upplupen kostnad grovsopor	6 452	8 074
VMVS, beräknad upplupen kostnad städning	0	6 500
Beräknade upplupna styrelsearvoden 2015	20 000	20 000
Beräknade upplupna styrelsearvoden 2016	20 400	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	12 694	6 284
Beräknad upplupen ränta	1 624	3 014
Förutbetalda avgifter och hyror	189 259	168 755
Beräknad upplupen revisionskostnad	13 000	13 000
Summa	289 229	252 404

Stockholm den 13 2017.


Ellen Ruge
Ordförande

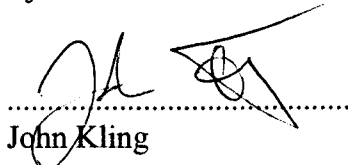

Carsten Bräutigam


Lars Mattsson


Björn Lindenbaum

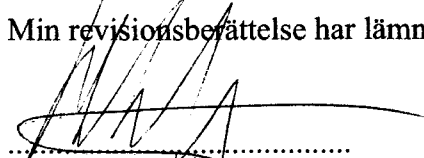

Lotta Haglund

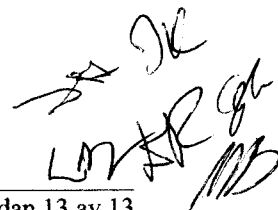

Malin Blomqvist


John Kling

Revisorspåteckning

Min revisionsbefattelse har lämnats den 8 13 2017.


Mats Dahlström
Auktoriserad revisor



Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2017	2016	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter							
Årsavgifter	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7	507,8	506,9
Hysesintäkter lokaler, förråd	1388,2	1382,6	1382,4	1370,4	1221,7	1221,8	1122,9
Övriga intäkter	10,0	17,4	2,0	13,9	8,5	8,1	7,8
S:a intäkter	1906,9	1908,7	1893,1	1893,0	1738,9	1737,7	1637,6
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, snö	-215,0	-119,6	-215,0	-86,5	-197,5	-152,0	-78,5
Hisstillsyn	-5,0	-5,0	-5,0	-4,8	-4,7	-4,5	-4,3
Gårdsunderhåll	-15,0	-20,5	-10,0	0	-8,0	-10,9	0
Elavgifter	-85,0	-78,8	-85,0	-76,9	-74,4	-78,9	-74,7
Fjärrvärme	-80,0	-67,8	-90,0	-79,3	-79,6	-85,8	-81,5
Sotning	-5,0	-6,5	-5,0	-6,1	-64,2	-8,7	-64,1
Vatten	-57,0	-56,6	-57,0	-50,7	-49,6	-46,1	-53,4
Städning, klottersanering	-89,0	-72,3	-99,0	-93,0	-85,7	-85,0	-88,2
Renhållning hushållssopor	-26,0	-25,1	-24,0	-23,5	-21,8	-20,0	-18,8
Renhållning grovsopor	-32,0	-30,8	-35,0	-32,9	-31,0	-31,1	-32,2
Löpande reparationer	-110,0	-47,8	-110,0	-68,5	-106,8	-174,3	-64,6
Övriga fastighetskostnader	-10,0	-11,5	-10,0	-4,8	-6,4	-5,2	-6,4
Fastighetsskatt	-135,9	-134,8	-134,8	-114,9	-114,3	-114,1	-107,5
Fastighetsförsäkring	-54,0	-52,2	-52,2	-50,6	-48,5	-45,4	-43,9
Kabel-TV	-8,3	-8,1	-8,3	-8,1	-8,1	-8,1	-8,1
Bredband o. data	-50,0	-50,0	-50,0	-49,8	-20,5	-5,9	-5,9
Förvaltning	-45,0	-45,0	-42,0	-43,2	-41,8	-43,5	-42,7
Styrelsearvoden inkl soc avg	-26,8	-26,8	-26,8	-26,7	-28,3	-29,8	-19,7
Revision	-13,0	-12,2	-13,0	-13,2	-11,6	-11,8	-10,5
Övriga förvaltningskostnader	-30,0	-38,1	-30,0	-108,5	-13,5	-10,2	-4,1
Bankavgifter	-2,5	-2,4	-3,5	-3,5	-3,4	-3,5	-5,3
Advokatkostnader	-50,0	-89,9	-50,0	0	-104,3	-53,2	0
S:a driftskostnader	-1144,5	-1001,8	-1155,6	-945,5	-1124,0	-1028,0	-814,4
Resultat efter driftskostnader	762,4	906,9	737,5	947,5	614,9	709,7	823,2
Underhållskostnader	-903,0	-608,4	0	-110,4	-120,6	-169,5	-292,6
Resultat efter underhållskostnad	-140,6	298,5	737,5	837,1	494,3	540,2	530,6
Ränte- och kapitalintäkter	0	0	0	0	0	3,2	6,3
Räntekostnader	-36,0	-34,4	-105,0	-82,5	-210,2	-251,8	-431,2
S:a finansiella intäkter & kostnader	-36,0	-34,4	-105,0	-82,5	-210,2	-248,6	-424,9
Resultat efter fin. poster o skatt	-176,6	264,1	632,5	754,6	284,1	291,6	105,7
Avskrivningar	-315,0	-315,0	-315,0	-315,0	-315,0	-213,3	-181,0
Årets resultat	-491,6	-50,9	317,5	439,6	-30,9	78,3	-75,3

Handwritten signatures and initials:
 JZ ER MC
 LW BK SB
 MB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gråberget
Org.nr. 716447-6199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråberget för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 våra uttalanden. Risker 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. Våra 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 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 för år 2016 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:

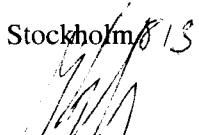
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 8/13 2017


Mats Dahlström

Auktoriserad revisor