



ÅRSREDOVISNING

Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, föreningens tjugofjärde 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

Under 2022 har vi äntligen börjat återgå till ett mer normalt samhälle efter Coronapandemin, även om en del följdverkningar som komponentbrist och andra leveransproblem fortsatt drabba våra hyresgäster.

För föreningen har samtidigt 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 att planera, handla upp och påbörja genomförande av sagda stambyte, som genomförs vintern/våren 2022/2023. 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 satt igång processen med att sälja den lägenhet som tidigare varit uthyrd som lokal för att bidra till att minska risken för att bli oäkta - samt för att bekosta stambytet. Därutöver har den ekonomiska situationen i samhället gjort det nödvändigt att hålla nära koll på ränteläget, genom att bevaka läget, kolla vilka alternativ vi har och förhandla villkor med banken för att få bästa möjliga villkor.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-17.

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

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Arvodet till styrelse avseende år 2022 om 48 300 kr (47 600 kr) exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Olle Kannö	auktoriserad revisor, MT Revision AB
Samuel Billås	förtroendvald revisor
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 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 2022 uppgår till 94 800 000 kr (föregående år 72 200 000 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

Handwritten signatures and initials: YB, SA, and others.

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

<u>Komponent</u>	<u>Beskrivning</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Utfört år</u>
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	2002 2009
Hiss	Tjärhovsgatan	nya säkerhetsdörrar	2013
Innergård		renovering	2000
Tvättstuga		renovering	2004
Allm. källarutrymmen		renovering inkl ny maskinpark	2011
Värmesystem	direktverk el	ommålning	2003
VA-stammar		utbyte	2022
		utbyte horisontella rör källare	2003
		utbyte vertikal stam Tjärhovsgatan 14	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 219 tkr (föreg år ca 221 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 2 203 tkr (ca 152 tkr). Se vidare not 3.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Under 2023 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 2022-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).

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

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

Föreningens hemsida är www.graberget17.se

Föreningens e-post är info@graberget17.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 24 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse 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.

Förändringar i medlemsantalet	2022	2021
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38	38

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 029 766	1 696 209	1 834 540	1 965 736
Resultat efter finansiella poster	- 2 253 369	- 98 592	55 843	234 094
Balansomslutning	25 922 153	26 577 131	26 574 516	26 584 970
Kassa och bank	1 762 953	2 148 749	1 869 273	1 580 206
Soliditet	51%	58%	59%	59%
Belåningsgrad	11%	15%	15%	15%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 909	5 909	5 909	5 909
Skuldkvot	5,0	5,7	5,4	5,3
Räntekänslighet (%)	21	21	21	21
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt 31/12	286	286	286	286
Energikostnad kr/m ² (tot)	137	118	86	90
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	101	144	208	400

NY
SA
SL

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	827 526	-1 759 775	-98 592	15 541 222
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			465 000	-465 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-152 502	152 502		
Balanseras i ny räkning				-98 592	98 592	
Årets resultat					-2 253 369	-2 253 369
Belopp vid årets utgång	15 834 721	737 342	1 140 024	-2 170 865	-2 253 369	13 287 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 170 865
Årets resultat	- 2 253 369
Summa	- 4 424 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan)	465 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 140 024
Balanseras i ny räkning	- 3 749 210
Summa	- 4 424 234

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 2023.

YH
SAB
LE

Resultaträkning

	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 029 766	1 696 209
Övriga rörelseintäkter	2	<u>48 453</u>	<u>157 699</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 078 219	1 853 908
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 3 837 066	- 1 518 475
Personalkostnader	4	- 58 290	- 61 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 297 138</u>	<u>- 297 138</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 4 192 494	- 1 876 759
<i>Rörelseresultat</i>		- 2 114 275	- 22 851
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 139 118</u>	<u>- 75 741</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 139 094	- 75 741
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 2 253 369	- 98 592
<i>Årets resultat</i>		- 2 253 369	- 98 592

VH
Sg
AL

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 12	<u>23 914 888</u>	<u>24 212 026</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 914 888	24 212 026
Summa anläggningstillgångar		23 914 888	24 212 026
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 000	0
Övriga fordringar		21 215	34 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>193 097</u>	<u>181 650</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		244 312	216 356
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 762 953</u>	<u>2 148 749</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 762 953	2 148 749
Summa omsättningstillgångar		2 007 265	2 365 105
SUMMA TILLGÅNGAR		25 922 153	26 577 131

YH
SA
RL

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 572 063	16 572 063
Fond för yttre underhåll		<u>1 140 024</u>	<u>827 526</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 712 087	17 399 589
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 170 865	- 1 759 775
Årets resultat		<u>- 2 253 369</u>	<u>- 98 592</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 424 234	- 1 858 367
SUMMA EGET KAPITAL		13 287 853	15 541 222
<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	10 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		1 805 740	119 232
Skatteskulder	10	18 800	28 579
Övriga skulder		612	62 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>279 148</u>	<u>295 846</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 604 300	11 005 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 922 153	26 577 131

YH
SA
DL

Kassaflödesanalys

	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 2 114 275	- 22 851
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>297 138</u>	<u>297 138</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 1 817 137	274 287
Erhållen ränta och utdelning	24	0
Erlagd ränta	- 139 118	- 75 741
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 1 956 231	198 546
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 27 956	- 20 277
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>1 598 391</u>	<u>101 207</u>
Förändring av rörelsekapitalet	1 570 435	80 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 385 796	279 476
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 385 796	279 476
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	- 385 796	279 476
Likvida medel vid årets början	<u>2 148 749</u>	<u>1 869 273</u>
Likvida medel vid årets slut	1 762 953	2 148 749
Varav kassa och bank	1 762 953	2 148 749
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

YH
S
H

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.

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

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² 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

Not 1 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	508 740	508 740
Hysesintäkter lokaler	1 517 426	1 474 836
Hysesförlust lokaler	0	- 290 967
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Summa	2 029 766	1 696 209

Yv
SP
BL

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Utdelning Brandkontoret	14 950	14 300
Erhållet hyresstöd	0	142 209
Erhållen försäkringsersättning	31 106	0
Överlåtelseavgifter	2 397	1 190
Summa	48 453	157 699

Not 3 Övriga externa kostnader	2022	2021
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, gård	162 890	193 552
Hisstillsyn	8 843	6 654
Snöröjning	24 937	24 093
Elavgifter för belysning och uppvärmning	186 164	146 859
Fjärrvärme (för tappvatten)	72 006	70 660
Vatten	77 826	71 624
Städning, klottersanering, förbrukning	80 037	54 508
Renhållning hushållssopor	40 947	35 765
Renhållning grovsopor	59 407	51 972
Löpande reparationer	219 395	221 033
Övriga fastighetskostnader	21 676	29 696
Fastighetsavgift/-skatt	184 456	165 016
Fastighetsförsäkring	80 501	77 544
Kabel-TV och bredband	61 626	61 323
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>1 280 711</i>	<i>1 210 299</i>

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	47 431	47 146
Revision	24 150	21 599
Övriga förvaltningskostnader	211 343	84 154
Bankavgifter	2 749	2 774
Advokatkostnader	67 688	0
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	<i>353 361</i>	<i>155 673</i>

<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 634 072</i>	<i>1 365 972</i>
------------------------------	------------------	------------------

Underhållskostnader

Avloppsarbeten och stamspolning (2021)	0	142 895
Dörrar (2021)	0	9 608
Besiktning fönster	6 605	0
VA-stambyte inkl projektledning	2 196 389	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	<i>2 202 994</i>	<i>152 503</i>

Summa	3 837 066	1 518 475
--------------	------------------	------------------

Not 4 Personalkostnader	2022	2021
Löner och andra ersättningar för styrelse efterjustering föregående år	700	- 295
styrelse beräknat innevarande år	48 300	47 600
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	49 000	47 305
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	9 290 (0)	13 841 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 290	61 146

Not 5 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 500 282	28 500 282
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	28 500 282	28 500 282
Ingående avskrivningar	- 4 288 256	- 3 991 118
Årets avskrivningar	- 297 138	- 297 138
Utgående avskrivningar	- 4 585 394	- 4 288 256
Redovisat värde	23 914 888	24 212 026

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	33 400 000	28 200 000
Mark	61 400 000	44 000 000
Summa	94 800 000	72 200 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Webforum per dec	7 134	7 134
Tele2, bredband per mars	13 621	13 386
Arema, klottersanering per mars	2 480	2 420
Utgående moms kv 1	86 093	78 209
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec	83 769	80 501
Summa	193 097	181 650

Not 7 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 762 953	2 148 749
Summa	1 762 953	2 148 749

Not 8 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Hysesdeposition lokal 3009 inbet 2017-12-21	30 000	30 000
Summa	30 000	30 000

YH
SAD
BR
SL

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek	3,12	2023-12-20 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	11%	15%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 909	5 909

Not 10 Skatteskulder	2022-12-31	2021-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2020	0	164 296
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	165 016	165 016
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2022	184 456	0
Inbetald preliminärskatt	- 330 672	- 300 733
Summa	18 800	28 579

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	9 039	8 945
Upplupen kostnad el	37 827	48 446
Upplupen kostnad grovsopor	16 253	9 225
Upplupen bankavgift	114	302
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	21 890	17 927
Beräknade upplupna styrelsearvoden	48 300	47 600
Beräknade upplupna sociala avgifter	11 700	14 955
Beräknad upplupen ränta	7 445	1 777
Förutbetalda avgifter och hyror	104 580	127 669
Beräknad upplupen revisionskostnad	22 000	19 000
Summa	279 148	295 846

er
4/17
S
R

Not 12 Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

11 660 000

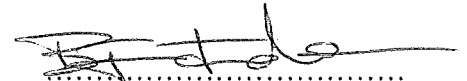
11 660 000

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

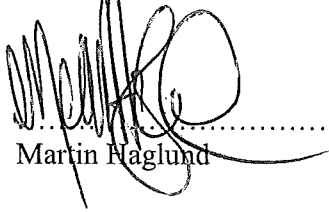
Stockholm den 5/5-2023.

Sara Gallego Holmström
Ordförande

Mats Eriksson



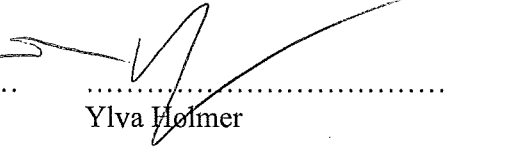
Björn Lindenbaum



Martin Haglund



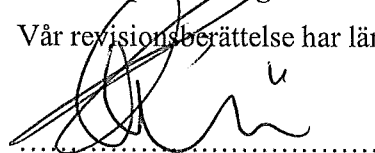
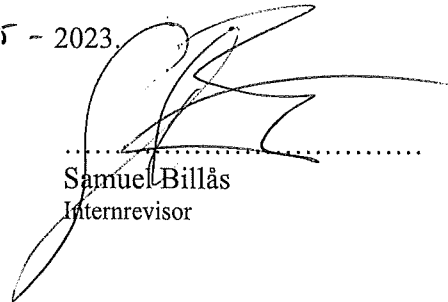
Sonja Carlström



Ylva Holmer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 - 2023.

Olle Kannö
Auktoriserad revisorSamuel Billås
Internrevisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter							
Årsavgifter	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7
Hyresintäkter lokaler, förråd	1428,2	1521,0	1470,3	1187,5	1325,9	1457,0	1412,1
Övriga intäkter	15,0	48,5	10,0	157,7	94,0	13,2	14,3
S:a intäkter	1951,9	2078,2	1989,0	1853,9	1928,6	1978,9	1935,1
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård, snöröjning	-230,0	-187,8	-220,0	-217,7	-215,1	-90,7	-84,5
Hisstillsyn	-8,0	-8,8	-8,0	-6,6	-5,9	-5,7	-8,7
Elavgifter	-263,0	-186,2	-130,0	-146,9	-76,2	-96,2	-104,4
Fjärrvärme	-78,0	-72,0	-73,0	-70,7	-68,0	-59,9	-62,5
Sotning	0	0	0	0	-3,7	0	-6,1
Vatten	-95,0	-77,8	-73,0	-71,6	-66,9	-63,7	-62,5
Städning, klottersanering	-75,0	-80,0	-56,0	-54,5	-54,3	-68,0	-92,8
Renhållning hushållssopor	-47,0	-41,0	-37,0	-35,8	-30,0	-27,4	-26,8
Renhållning grovsopor	-65,0	-59,4	-40,0	-52,0	-36,8	-36,1	-33,5
Löpande reparationer	-250,0	-219,4	-200,0	-221,0	-330,1	-47,6	-594,6
Övriga fastighetskostnader	-20,0	-21,7	-20,0	-29,7	-23,5	-23,8	-4,9
Fastighetsskatt	-186,1	-184,5	-184,5	-165,0	-164,3	-163,0	-136,4
Fastighetsförsäkring	-83,8	-80,5	-80,5	-77,5	-76,1	-73,2	-59,9
Kabel-TV o. bredband	-63,0	-61,6	-63,0	-61,3	-60,2	-59,1	-58,3
Förvaltning	-52,0	-47,4	-47,0	-47,1	-47,6	-44,1	-43,9
Styrelsearvoden inkl soc avg	-69,0	-58,3	-60,0	-61,1	-51,8	-44,3	-50,5
Revision	-21,0	-24,2	-19,0	-21,6	-17,8	-17,0	-15,2
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-211,3	-10,0	-84,2	-3,0	-3,3	-3,9
Bankavgifter	-2,8	-2,7	-2,8	-2,8	-2,6	-2,6	-2,3
Advokatkostnader	-25,0	-67,7	-25,0	0	0	0	-90,8
S:a driftskostnader	-1643,7	-1692,3	-1348,8	-1427,1	-1333,9	-925,7	-1542,5
Driftsresultat	308,2	385,9	640,2	426,8	594,7	1053,2	392,6
Ränte- och kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-241,0	-139,1	-74,3	-75,8	-84,9	-75,6	-61,0
S:a finansiella intäkter & kostnader	-241,0	-139,1	-74,3	-75,8	-84,9	-75,6	-61,0
Kassaflöde från driftsverksamhet	67,2	246,8	565,9	351,0	509,8	977,6	331,6
Underhållskostnader	0	-2203,0	-9375,0	-152,5	-139,0	-428,5	-548,5
Resultat före avskrivningar	67,2	-1956,2	-8809,1	198,5	370,8	549,1	-216,9
Avskrivningar	-297,1	-297,1	-297,1	-297,1	-315,0	-315,0	-315,0
Redovisat resultat	-229,9	-2253,3	-9106,2	-98,6	55,8	234,1	-531,9

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 2022.

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 och kassaflöde 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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, ställning och kassaflöde.

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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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. *u JB*

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:

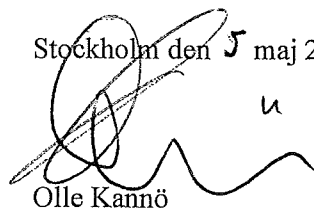
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

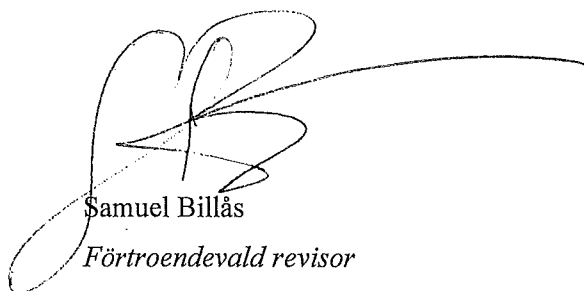
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 5 maj 2023



Olle Kannö

Auktoriserad revisor



Samuel Billås

Förtroendevald revisor