



ÅRSREDOVISNING

Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

2020-01-01 – 2020-12-31

HE
BR
BL
OE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens tjugoandra 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

2020 har i stor utsträckning präglats av den globala Coronapandemin. Den har påverkat mycket runt omkring oss och även oss som fastighetsägare. Flera av våra hyresgäster har drabbats hårt av restriktionerna som implementerats under året - som t ex det tillfälliga förbudet att sälja alkohol och begränsningar i antalet besökare. Därför har vi som fastighetsägare gjort vad vi kunnat för att underlätta för våra hyresgäster, framför allt med hyreslättnader, där staten bidragit med delar av den förlorade hyresintäkten.

Oavsett pandemi fortsätter arbetet i föreningen som vanligt. Under året har vi renoverat soprummet, fortsatt åtgärda de anmärkningar vi fått vid OVK-besiktning och upprättat en energideklaration. Vi har förhandlat om vårt bredbands- och telefoniavtal med Comhem, samlat ritningar över fastigheten i ett digitalt ritningsarkiv och vi har reviderat vår långsiktiga underhållsplan. Vi har även gjort en översyn av vårt brandskydd och upprättat en plan för systematiskt brandskyddsarbete. 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.

Pandemin har förutom ovan beskrivna tråkigheter också medfört att vi fått hitta nya sätt att mötas. Där vi tidigare kunnat träffas på riktigt - t ex styrelsemöten, årsstämma - har vi fått ta till digitala lösningar.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-27.

Sara Gallego Holmström	ordförande
Mats Eriksson	kassör
Björn Lindenbaum	sekreterare
Sonja Carlström	ledamot
Ylva Holmer	ledamot
Eivind Hansson Ruge	ledamot
Maria Huss	suppleant
Mats Bjerke	suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Handwritten initials: SH, BL, YH, and other illegible marks.

Arvoden till styrelse avseende år 2020 om 40 000 kr (39 000 kr) exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Olle Kannö auktoriserad revisor, MT Revision AB
Ulf Svärd revisorssuppleant

Till auktoriserad revisor har reserverats 17 000 kr för revisionsarvode avseende räkenskapsåret 2020.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Johan Windahl och Martin Haglund.

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 2020 uppgår till 72 200 000 kr (föregående år 72 200 000 kr) fördelat enligt nedan:

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

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	plåt	renovering, utbyte hänggrännor stuprör	2002
		installation takvärmeanläggning	2014
Fasader	puts	renovering	2019
Fönster	2-glas kopplade	bullerisolering	2005
		renovering utvändigt	2016-17
Balkonger	mot gård	installation	2002,2013
Trapphus		nya entréportar	2002
		om målning	2009
		nya säkerhetsdörrar	2013
Hiss	Tjärhovsgatan	renovering	2000
Innergård		renovering	2004

YH
VE
OL
SE

Tvättstuga		renovering inkl ny maskinpark	2011
Allm. källarutrymmen		om målning	2003
Värmesystem	direktverk el		
VA-stammar		utbyte	1976-77
		utbyte horisontella rör källare	2003
		utbyte vertikal stam Tjärhovsgatan 14	2017/18
Ventilation	självdreg	OVK-besiktning (vart 6:e år)	pågående
Elstigar			
Brandskydd		besiktning utförd	2020
Energideklaration		utförd (vart 10:e år)	på

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 330 tkr (föreg år ca 47 tkr).

Under året inträffade en vattenskada på plan 3, Östgötagatan 22, som också påverkade lägenheter på plan 2, plan 1 och Restaurang Carmen. I samband med vattenskada frilades delvis stammar, i huvudsak vertikala, vi passade då på att byta ut dem och förstärka bjälklag.

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 139 tkr (ca 428 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Under 2021 planerar vi att genomföra följande:

- Underhåll av vattenförsörjning, byte cirkulationspump, reglerverk m.m.
- Byte av äldre avloppsstam i källare
- Filmning och eventuell spolning av avloppsstammar
- Elöversyn i gemensamma ytor

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 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).
Uttaga och ställda panter 11 660 000 kr. Eventualförpliktelser – inga.

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

Föreningens hemsida är www.graberget17.se

Föreningens e-post är graberget17@gmail.com

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GMP", "HT", "ME", "LL", and "Sg".

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Samtliga 24 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

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

Pantsättningsavgift utgår ej.

Förändringar i medlemsantalet	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40	40
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38	40

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 834 540	1 965 736	1 920 828	1 901 475
Resultat efter finansiella poster	55 843	234 094	- 531 920	- 696 780
Balansomslutning	26 574 516	26 584 970	26 314 557	27 045 595
Kassa och bank	1 869 273	1 580 206	998 902	1 400 115
Soliditet	59%	59%	58%	59%
Belåningsgrad	15%	15%	19%	19%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 909	5 909	5 909	5 909
Skuldkvot	5,4	5,3	5,4	5,5
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt 31/12	286	286	286	286
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	208	400	136	255

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	465 000	- 1 687 186	234 094	15 583 971
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			465 000	- 465 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 428 470	428 470		
Balanseras i ny räkning				234 094	- 234 094	
Årets resultat					55 843	55 843
Belopp vid årets utgång	15 834 721	737 342	501 530	- 1 489 622	55 843	15 639 814

GH
YH BR
ME
SL
SS

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 489 622
Årets resultat	55 843
<hr/> Summa	<hr/> - 1 433 779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan)	465 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 139 004
<hr/> Balanseras i ny räkning	<hr/> - 1 759 775
Summa	- 1 433 779

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 2021.

Resultaträkning

	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 834 540	1 965 736
Övriga rörelseintäkter		<u>94 074</u>	<u>13 162</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 928 614	1 978 898
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 421 086	- 1 309 919
Personalkostnader	3	- 51 773	- 44 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 314 995</u>	<u>- 314 999</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 787 854	- 1 669 205
<i>Rörelseresultat</i>		140 760	309 693
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 84 917</u>	<u>- 75 599</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 84 917	- 75 599
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		55 843	234 094
<i>Årets resultat</i>		55 843	234 094

YH
S
ME
LL

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 12	24 509 164	24 806 302
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>0</u>	<u>17 857</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 509 164	24 824 159
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 707	6 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>176 372</u>	<u>174 474</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		196 079	180 605
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 869 273</u>	<u>1 580 206</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 869 273	1 580 206
Summa omsättningstillgångar		2 065 352	1 760 811
SUMMA TILLGÅNGAR		26 574 516	26 584 970

YH
SP
ME

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 572 063	16 572 063
Fond för yttre underhåll		<u>501 530</u>	<u>465 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 073 593	17 037 063
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 489 622	- 1 687 186
Årets resultat		<u>55 843</u>	<u>234 094</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 433 779	- 1 453 092
SUMMA EGET KAPITAL		15 639 814	15 583 971
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	10 500 000
Övriga skulder	8	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		30 000	10 530 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	10 500 000	0
Leverantörsskulder		54 510	36 447
Skatteskulder	10	40 856	26 032
Övriga skulder		61 470	67 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>247 866</u>	<u>341 424</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 904 702	470 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 574 516	26 584 970

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen. I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per 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
Byggnadsinventarier		10 år

YH
Sg
ME
OK

Not 3 Personalkostnader	2020	2019
Löner och andra ersättningar för styrelse efterjustering föregående år	800	- 4 600
styrelse beräknat innevarande år	40 000	39 000
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	40 800	34 400
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	10 973 (0)	9 887 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	51 773	44 287

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
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	- 3 693 980	- 3 396 842
Årets avskrivningar	<u>- 297 138</u>	<u>- 297 138</u>
Utgående avskrivningar	- 3 991 118	- 3 693 980
Redovisat värde	24 509 164	24 806 302

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

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	289 394	289 394
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	289 394	289 394
Ingående avskrivningar	- 271 537	- 253 676
Årets avskrivningar	<u>- 17 857</u>	<u>- 17 861</u>
Utgående avskrivningar	- 289 394	- 271 537
Redovisat värde	0	17 857

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Webforum per dec	7 134	7 134
Com Hem, bredband per mars	13 326	13 146
Arema, klottersanering per mars	2 372	2 331
Utgående moms kv 1	75 996	75 803
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec	77 544	76 060
Summa	176 372	174 474

YH
M
S
S

Not 7 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 869 273	1 580 206
Summa	1 869 273	1 580 206

Not 8 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Hysesdeposition lokal 3009 inbet 2017-12-21	30 000	30 000
Summa	30 000	30 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek	0,634	2021-12-20	90 d	0	10 500 000
Summa			0	10 500 000	10 500 000
varav långfristig del				0	10 500 000
varav kortfristig del				10 500 000	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	15%	15%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 909	5 909

Not 10 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	163 048	163 048
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	164 296	0
Inbetald preliminärskatt	- 286 488	- 137 016
Summa	40 856	26 032

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	8 155	8 079
Upplupen kostnad el	19 239	18 266
Upplupen kostnad grovsopor	8 701	7 875
Upplupen bankavgift	268	203
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	16 166	15 213
Upplupen kostnad fastighetsskötsel mm	0	2 844
Beräknade upplupna styrelsearvoden	40 000	39 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	12 568	12 254
Beräknad upplupen ränta	2 687	3 806
Förutbetalda avgifter och hyror	123 082	217 884
Beräknad upplupen revisionskostnad	17 000	16 000
Summa	247 866	341 424

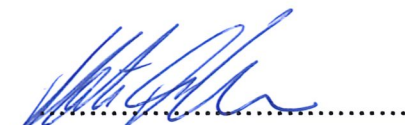
MEH
EL
SF

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
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 3 / 3 2021.



Sara Gallego Holmström
Ordförande



Mats Eriksson



Björn Lindenbaum



Sonja Carlström



Ylva Holmer



Eivind Hansson Ruge

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021.



Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2021	2020	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter							
Årsavgifter	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7
Hysesintäkter lokaler, förråd	1478,4	1325,9	1475,3	1457,0	1412,1	1392,7	1382,6
Övriga intäkter	10,0	94,0	10,0	13,2	14,3	16,8	17,4
S:a intäkter	1997,1	1928,6	1994,0	1978,9	1935,1	1918,2	1908,7
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård, snöröjning	-250,0	-215,1	-125,0	-90,7	-84,5	-122,4	-140,1
Hisstillsyn	-8,0	-5,9	-7,0	-5,7	-8,7	-5,2	-5,0
Elavgifter	-90,0	-76,2	-105,0	-96,2	-104,4	-85,4	-78,8
Fjärrvärme	-70,0	-68,0	-70,0	-59,9	-62,5	-67,3	-67,8
Sotning	0	-3,7	0	0	-6,1	-98,3	-6,5
Vatten	-68,0	-66,9	-65,0	-63,7	-62,5	-59,6	-56,6
Städning, klottersanering	-56,0	-54,3	-50,0	-68,0	-92,8	-76,3	-72,3
Renhållning hushållssopor	-31,0	-30,0	-28,0	-27,4	-26,8	-25,6	-25,1
Renhållning grovsopor	-31,0	-36,8	-31,0	-36,1	-33,5	-26,9	-30,8
Löpande reparationer	-200,0	-330,1	-80,0	-47,6	-594,6	-250,6	-47,8
Övriga fastighetskostnader	-20,0	-23,5	-18,0	-23,8	-4,9	-7,2	-11,5
Fastighetsskatt	-165,0	-164,3	-164,3	-163,0	-136,4	-135,9	-134,8
Fastighetsförsäkring	-77,5	-76,1	-76,1	-73,2	-59,9	-53,4	-52,2
Kabel-TV o. bredband	-63,0	-60,2	-65,0	-59,1	-58,3	-58,2	-58,1
Förvaltning	-47,0	-47,6	-45,0	-44,1	-43,9	-45,1	-45,0
Styrelsearvodet inkl soc avg	-50,5	-51,8	-51,3	-44,3	-50,5	-19,0	-26,8
Revision extern	-17,0	-17,8	-16,0	-17,0	-15,2	-16,4	-12,2
Övriga förvaltningskostnader	-5,0	-3,0	-8,0	-3,3	-3,9	-5,4	-38,1
Bankavgifter	-2,5	-2,6	-2,5	-2,6	-2,3	-2,3	-2,4
Advokatkostnader	-25,0	0	-25,0	0	-90,8	-94,1	-89,9
S:a driftskostnader	-1276,5	-1333,9	-1032,2	-925,7	-1542,5	-1254,6	-1001,8
Driftsresultat	720,6	594,7	961,8	1053,2	392,6	663,6	906,9
Ränte- och kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-73,6	-84,9	-75,6	-75,6	-61,0	-40,3	-34,4
S:a finansiella intäkter & kostnader	-73,6	-84,9	-75,6	-75,6	-61,0	-40,3	-34,4
Kassaflöde från driftverksamhet	647,0	509,8	886,2	977,6	331,6	623,3	872,5
Underhållskostnader	-400,0	-139,0	-350,0	-428,5	-548,5	-1005,1	-608,4
Resultat före avskrivningar	247,0	370,8	536,2	549,1	-216,9	-381,8	264,1
Avskrivningar	-297,1	-315,0	-315,0	-315,0	-315,0	-315,0	-315,0
Redovisat resultat	-50,1	55,8	221,2	234,1	-531,9	-696,8	-50,9

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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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


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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. 

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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. 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 2020 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 *Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 april 2021



Olle Kannö
Auktoriserad revisor