

BRF GRÅBERGET 23


**FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE**

Årsredovisning 2023



rky0BJcQ0-SyW_SJ5QA

Årsredovisning för
Brf Gråberget 23
769606-5312

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Gråberget 23 (769606-5312) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gråberget 23 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Folkungagatan 51, 53 samt Tjärhovsgatan 6. Gråberget 23 byggdes år 1932. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
45	Lägenheter, bostadsrätt	2 870

En tidigare hyresrätt á 56 kvm upphör som hyresrätt under 2023 och blir bostadsrätt under 2024.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-13. På stämman deltog 15 medlemmar samt 3 medlemmar som poströstat.

Namn	Roll
Håkan Svensson, F51	Ordförande
Jane Unger, T6	Kassör
Cecilia Kallin, F51 (0613-)	Sekreterare
Anders Wallin, F53	Ledamot
Katarina Lundman, F51 (0613-1130)	Ledamot
Maria Rudberg, T6 (-0613)	Ledamot
Petra Kostic, F53	Ledamot
Rasmus Lindh, F53 (0613-0122)	Ledamot
Christian Hadelöv, F51 (-0613)	Sekreterare
Joakim Thölin, T6	Suppleant
Emil Berg, T6 (0613-)	Suppleant
Fredrik Simonsson, T6 (-0613)	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Svensson, Jane Unger, Anders Wallin, Katarina Lundman (pga avflyttning), Rasmus Lindh (pga avflyttning) samt suppleanter Joakim Thölin & Emil Berg.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Frida Lundgren, KPMG AB.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Stambyte slutbesiktigat och klart (Installationsförnyelse etapp 1-3)
2023	OVK genomförd
2022	Installationsförnyelse etapp 3 (av 3)
2021	Reparation av skador på tak- och stuprör
2021	Installationsförnyelse etapp 2, egna och gemensamma VA-ledningar med Lidl
2020	Utbyte av spillvattenledningar i källaren, installationsförnyelse etapp 1.
2020	Renovering av sophiss
2019	Utbyte av en (1) rökgasfläkt
2019	Lagning av skador och målning av yttertak. Komplettering av taksäkerhet.
2018	Renovering kungsbalkonger, vådringsbalkonger, samt burspråk/fasader
2017	Ventilation i lägenheter
2017	Rökgasfläktar
2016	Installation av nya lås i trapphusens balkonger
2016	Reparation av läckage på värmesystemet
2016	Inköp trädgårdsmöbel
2015	Reparation av avloppsrör
2015	Investering i 100 Mbits/s fibernät för internet
2015	Renovering av badrum, målning mm av de fem hyresrätter som säljs under året
2014	Nya balkonger, fem stycken
2014	Bytt avlopp efter sommaröversvämning
2014	Bytt asbestdörrar
2014	Injustering av värmesystemet
2014	Färdigställande av OVK
2013	Renovering av 15 stycken badrum för lägenhetsförsäljningar
2012	Renovering av fönster
2010	Ommålning av ytskikt i källare och tvättstugor
2009–2010	Utbyte av hissmaskinerier, renoveringar av hisskorgar och ny automatik
2009–2010	Renovering av trapphus och entréer
2009	Nya balkonger, åtta stycken
2008–2009	Nytt gårdsbjälklag
1991	Omputsning av fasad
1979	Stambyte delvis bytta ledningar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024–2028	Sophantering enligt nya gällande regler
2024–2028	Eventuellt byte av inpasseringssystem
2029–2034	Yttertak översyn
2034–2039	Fönsterrenovering
2024–2028	Expansionskärl för värmesystem, byte.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 7,5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Årets resultat

Föreningen gick i år med förlust uppgående till -1 797 163 kr.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 66 st. Under året har 2 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 67 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Föreningens enda hyresrätt upphör som hyresrätt. Försäljning av bostadsrätt sker 2024.

Avtal

Föreningens större avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm
Teknisk förvaltning	Energibevakning
Lån	Handelsbanken
Fiber & IP-TV	Ownit
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm
Försäkring, Hissar, Låssmed, Snöskottning, Sophämtning, Sotning, Takarbeten, Vatten, Värme mm	Ett antal mindre leverantörer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Stora räntehöjningar har påverkat ekonomin.
2. Höjda elpriser har påverkat ekonomin.
3. Fastighetsägarna avslutas som Ekonomisk Förvaltare 231231.
4. Energibevakning avslutas som Teknisk Förvaltare 231231.
5. Stambytet avslutat.
6. OVK är genomförd.
7. Hyresrätt upphör och blir under 2024 omvandlad till bostadsrätt för försäljning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

1. SBC tar över som Ekonomisk- och Teknisk- Förvaltare från 240101.
2. Fd hyresrätt såld som bostadsrätt 240531.
3. Undersökning av möjlighet att sälja råvindar påbörjad.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 348	2 015	1 764	1 822	1 692
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 797	-16 464	-1 999	-971	-950
Soliditet (%)	77,4	73,2	99,3	99,3	99,4

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	776
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	5 865
Sparande per kvm totalyta (kr)	-196
Räntekänslighet (%)	8%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	224
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	92%
Skuldsättning per kvm BR-yta, kr	5 982

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär. För att finansiera framtida åtaganden har avgiften höjts med 7,5% i januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 911 162	54 080 068	1 522 301	-1 343 188	-6 275 381	-16 464 266	61 117 072
Resultatdisposition enl föreningsstämman							
Förändring av fond för yttre underhåll			-1 522 301		1 522 301		
Balanseras i ny räkning					-16 464 266	16 464 266	
Årets resultat						-1 797 163	-1 797 163
Belopp vid årets utgång	26 911 162	54 080 068	-	-1 343 188	-21 217 346	-1 797 163	59 319 909

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-21 217 346
Årets resultat	<u>-1 797 163</u>
Totalt	-23 014 509
Avsättning till yttre fond	393 000
Uttag ur yttre fond	-393 000
Balanseras i ny räkning	<u>-23 014 509</u>
Summa	-23 014 509

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 347 872	2 014 674
Övriga rörelseintäkter		<u>21 362</u>	<u>-</u>
Summa rörelseintäkter		2 369 234	2 014 674
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 943 602	-17 596 711
Övriga externa kostnader	4	-102 311	-33 443
Personalkostnader och arvoden	5	-68 994	-61 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-477 024</u>	<u>-477 038</u>
Summa rörelsekostnader		-3 591 931	-18 168 547
Rörelseresultat		-1 222 697	-16 153 873
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 031	20 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-657 497</u>	<u>-330 430</u>
Summa finansiella poster		-574 466	-310 393
Resultat efter finansiella poster		-1 797 163	-16 464 266
Resultat före skatt		-1 797 163	-16 464 266
Årets resultat		-1 797 163	-16 464 266

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 755 247	73 198 215
Inventarier, maskiner och installationer	8	300 355	334 411
Summa materiella anläggningstillgångar		73 055 602	73 532 626
Summa anläggningstillgångar		73 055 602	73 532 626
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 378	18 116
Övriga fordringar	7	273 311	8 599 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 252	163 860
Summa kortfristiga fordringar		337 941	8 781 715
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		3 261 795	1 225 987
Summa kassa och bank		3 261 795	1 225 987
Summa omsättningstillgångar		3 599 736	10 007 702
SUMMA TILLGÅNGAR		76 655 338	83 540 328

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 911 162	26 911 162
Upplåtelseavgifter		54 080 068	54 080 068
Fond för yttre underhåll		-	1 522 301
Kapitaltillskott		1 343 188	1 343 188
Summa bundet eget kapital		<u>82 334 418</u>	<u>83 856 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 217 346	-6 275 381
Årets resultat		-1 797 163	-16 464 266
Summa fritt eget kapital		<u>-23 014 509</u>	<u>-22 739 647</u>
Summa eget kapital		<u>59 319 909</u>	<u>61 117 072</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>9 933 332</u>	<u>14 933 332</u>
Summa långfristiga skulder		9 933 332	14 933 332
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	6 900 000	5 000 000
Leverantörsskulder		228 788	2 142 950
Skatteskulder		7 094	5 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>266 215</u>	<u>341 646</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>7 402 097</u>	<u>7 489 924</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 655 338</u>	<u>83 540 328</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 222 697	-16 153 872
Avskrivningar	477 024	477 038
Erlagd ränta och ränteintäkter	-574 466	-310 394
	<u>-1 320 139</u>	<u>-15 987 228</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 320 139	-15 987 228
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	9 738	-9 722
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	85 333	62 665
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 914 162	1 799 716
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-73 665	119 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 212 895	-14 014 574
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-102 015
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-102 015
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	19 933 332
Amortering av låneskulder	-3 100 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 100 000	19 933 332
Årets kassaflöde	-6 312 895	5 816 743
Likvida medel vid årets början	9 804 943	3 988 200
Likvida medel vid årets slut	3 492 048	9 804 943

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Fastighetsförbättringar	1,0%	(1%)
Hissanläggning	3,3%	(3,3%)
Port/Säkerhetsdörr	3,3%	(3,3%)
Balkong	4,0%	(4,0%)
Fönsterreovering	2,5%	(2,5%)
Inventarier	20%	(20%)
Tvättmaskin	10%	(10%)
Installationer	3,3%	(3,3%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 184 669	1 820 431
Hyror	23 450	83 842
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 761	12 522
Övriga hyresintäkter	36	-27
Övriga intäkter - tex Lidl	136 956	97 906
	2 347 872	2 014 674

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	152 759	63 519
Städning	73 913	67 041
Tillsyn, besiktning, kontroller	49 920	7 735
Snöröjning	46 526	-
Sotning	29 660	-
Reparationer	577 099	185 634
El	79 802	152 484
Uppvärmning	472 631	417 219
Vatten	90 501	69 896
Sophämtning	235 591	197 802
Försäkringspremie	147 008	123 827
Fastighetsavgift bostäder	73 094	69 874
Övriga fastighetskostnader	27 658	32 747
Bredband/IT	46 151	74 025
Förvaltningsarvode ekonomi	67 441	85 239
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 286	31 876
Panter och överlåtelser	4 594	11 171
Övriga externa tjänster	9 943	9 126
	<u>2 185 577</u>	<u>1 599 215</u>
Underhåll		
Stambyte	758 025	15 943 746
Byggnad	-	53 750
	<u>758 025</u>	<u>15 997 496</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 943 602</u>	<u>17 596 711</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	9 739	8 443
Konsultarvode	65 072	-
Revisionarvode	<u>27 500</u>	<u>25 000</u>
Summa	<u>102 311</u>	<u>33 443</u>

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	52 499	48 300
Sociala kostnader	<u>16 495</u>	<u>13 055</u>
	<u>68 994</u>	<u>61 355</u>

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 472 207	22 472 207
-Ombyggnad	8 975 176	8 975 176
-Mark	47 198 728	47 198 728
	78 646 111	78 646 111
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 447 896	-5 004 928
-Årets avskrivning enligt plan	-442 968	-442 968
	-5 890 864	-5 447 896
Redovisat värde vid årets slut	72 755 247	73 198 215
Taxeringsvärde		
Byggnader	37 000 000	37 000 000
Mark	94 000 000	94 000 000
	131 000 000	131 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	43 059	20 783
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	151 343	8 578 956
Avräkningskonto SBC	78 909	-
	273 311	8 599 739

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	514 394	412 379
Tillkommande under året	-	102 015
	514 394	514 394
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-179 983	-145 913
-Årets avskrivning enligt plan	-34 056	-34 070
	-214 039	-179 983
	300 355	334 411

Not 9 Kassa och bank

	2023	2022
Handelsbanken	2 003 630	-
SBAB-konto BRF	1 258 165	1 225 987
Summa	3 261 795	1 225 987

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
Stadshypotek	4,58%	1 900 000		5 000 000
Stadshypotek	3,33%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	3,59%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	3,79%	4 933 332		4 933 332
		16 833 332		19 933 332
Kortfristig del av långfristig skuld		-6 900 000		-5 000 000
Långfristig del		9 933 332		14 933 332

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 480 000	44 480 000
Summa ställda säkerheter	44 480 000	44 480 000
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Håkan Svensson
Styrelseordförande

Jane Unger
Styrelseledamot

Anders Wallin
Styrelseledamot

Joakim Thölin
Styrelseledamot tf

Cecilia Källin
Sekreterare

Petra Kostic
Styrelseledamot

Emil Berg
Styrelseledamot tf

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 10:41

SENT BY OWNER:
Aliana Khaled · 21.05.2024 11:12

DOCUMENT ID:
SyW_SJ5QA

ENVELOPE ID:
rkyOBJcQ0-SyW_SJ5QA

DOCUMENT NAME:
Brf Gråberget 23 årsredovisning per 240520.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Håkan Svensson hakan@killingen.se	Signed Authenticated	21.05.2024 12:30 21.05.2024 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/09) IP: 84.78.165.10
2. Jane Cris Cathrine Unger jane.cc.unger@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 12:32 21.05.2024 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/02) IP: 31.208.186.14
3. ANDERS WALLIN touch.dev.null@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 12:48 21.05.2024 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/08) IP: 90.129.202.208
4. Petra Kostic petrakostic@live.se	Signed Authenticated	21.05.2024 13:48 21.05.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/26) IP: 82.183.37.126
5. JOAKIM THÖLIN joakimtholin@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 14:37 21.05.2024 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/01) IP: 51.20.184.11
6. CECILIA KALLIN hello@ceciliakallin.com	Signed Authenticated	21.05.2024 15:04 21.05.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/04) IP: 82.183.37.78
7. EMIL BERG emilberg@yahoo.com	Signed Authenticated	21.05.2024 17:13 21.05.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/04) IP: 62.63.248.43
8. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	22.05.2024 10:41 22.05.2024 07:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gråberget 23, org. nr 769606-5312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 23 för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

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 misstag, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Gråberget 23 för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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.

Ort och dag som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FRIDA LUNDGREN (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 5ae8e3456b26a6[...]00ac8727c000e

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-22 08:42:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>