



ÅRSREDOVISNING

Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

2024-01-01 – 2024-12-31

AG
ME
YH
MB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens tjugoårssyfte verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 registrerades hos Bolagsverket 1987-07-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ekonomisk plan upprättades 1999-02-05 och registrerades 1999-02-24.

Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-22.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har mycket varit utöver det vanliga. Under hösten visade det sig att Carmen var tvungen att stänga p.g.a. förfallna skulder och med indraget alkoholtillstånd som följd. Detta ledde till att den dåvarande ägaren valde att överlåta hyresrätten till nya aktörer. Överlåtelsen blev klar under december och vi är glada att restaurangen åter är öppen.

Under året har vi haft flera brandskyddskontroller av fastigheten och uppkomna anmärkningar har åtgärdats löpande. Vi har även upprättat en drivrutin för elen i fastigheten.

OVK-besiktning genomfördes under hösten och vi blev godkända något som vi alla gläds åt.

Vi har även gjort en takbesiktning för att undersöka vilka framtida behov vi står inför, samt en besiktning av gårdsbjälklaget av samma anledning.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-20.

Antonio Gallego Hernandez ordförande

Mats Eriksson kassör

Ylva Holmer ledamot

Malin Blomqvist ledamot

Lotta Haglund ledamot

Martina Gumpert suppleant

Zachary Buss suppleant

Sonja Carlström suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse avseende år 2024 om 57 300 kr (52 500 kr) exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

AG
VE
1/7

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Olle Kannö
Linda Johansen

auktoriserad revisor, MT Revision AB
revisorssuppleant, MT Revision AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Johan Windahl och Fanny Bergne.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Gråberget 17 med adresser Östgötagatan 22 och Tjärhovsgatan 14 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1914, innehåller 25 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 911 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	10	3	25
S:a yta	209	425	967	310	1 911

Dessutom innehåller byggnaden 5 st lokaler om totalt ca 568 m². I bottenplan finns 1 butikslokal, 1 butiks/kontorslokal, samt 1 restaurang. I källarplanet finns 2 st lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 94 800 000 kr (föregående år 94 800 000 kr) fördelat enligt nedan:

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

AG
ME
YH
MB

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	plåt	renovering, utbyte hängrännor stuprör installation takvärmeanläggning	2002 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
		ommålning	2009
		nya säkerhetsdörrar	2013
Hiss	Tjärhovsgatan	renovering	2000
Innergård		renovering	2004
Tvättstuga		renovering inkl ny maskinpark	2011
Allm.källarutrymmen		ommålning	2003
Värmesystem	direktverk el		
VA-stammar		utbyte	2022/2023
		utbyte horisontella rör källare	2023
		utbyte vertikal stam Tjärhovsgatan 14	2017/18
Ventilation	självdreg	OVK-besiktning (vart 6:e år)	pågående
Elstigar			
Brandskydd		besiktning utförd	2023
Energideklaration		utförd (vart 10:e år)	2021
Elbesiktning		behov åtgärdat	2021

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 147 tkr (föreg år ca 285 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 174 tkr (föreg år ca 10 136 tkr). Se vidare not 4.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

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

Under 2025 planerar vi att genomföra följande:

- Ta fram en plan för nödvändig takrenovering.
- Upphandla en projektledare som hjälper föreningen att planera renovering av gårdsbjälklag.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Storholmen Förvaltning AB.

Jouravtal med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Städning har ombesörjts av Optimal Trappstädning AB.

YH
AG
AB
VE
AB

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 13 200 000 kr (föregående år 13 200 000 kr).
Uttagna och ställda panter 21 700 000 kr. Eventualförpliktelser – inga.

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

Föreningens hemsida är www.graberget17.se

Föreningens e-post är info@graberget17.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 25 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlemmar, har antagits som medlemmar i föreningen.

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

Pantsättningsavgift utgår ej.

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39	40

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 185 805	1 954 850	2 029 766	1 696 209
Resultat efter finansiella poster	- 232 903	- 11 236 717	- 2 253 369	- 98 592
Balansomslutning	23 903 095	24 275 384	25 922 153	26 577 131
Kassa och bank	382 769	458 442	1 762 953	2 148 749
Soliditet (%)	42	43	51	58
Skuldkvot	6,0	6,6	5,0	5,7
Skuldsättning kr/m ² (BR)	6 907	6 907	5 909	5 909
Skuldsättning kr/m ² (tot)	5 325	5 325	4 236	4 236
Belåningsgrad (%)	14	14	11	15
Räntekänslighet (%)	20	25	21	21
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt 31/12	350	280	286	286
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	30	26	24	27
Energikostnad kr/m ² (tot)	116	123	137	118
Sparande kr/m ² (tot)	96	- 324	101	144

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

YH
AG
ME
MB

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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

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

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Resultatet för 2024 är -0,2 MSEK vilket ligger i linje med vår budget för verksamhetsåret. Under slutet av 2024 och början av 2025 har vi sett en minskning av föreningens räntekostnader vilket förväntas få en positiv effekt på resultat under kommande år.

Styrelsen ser över hyresnivåerna i samtliga avtal med våra externa hyresgäster. Där finns utrymme att höja hyresnivåerna, förutom indexering i befintliga avtal, med start årsskiftet 2025/2026 för två hyresavtal.

Ambitionen är att inte höja avgiften under 2025 om inget oförutsett inträffar, det blir allt mer tydligt att en höjning kommer att ske i framtiden men tidpunkten är svår att säga i dagsläget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 706 168	8 165 895	465 000	-3 749 210	-11 236 717	10 351 136
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			465 000	-465 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-465 000	465 000		
Balanseras i ny räkning				-11 236 717	11 236 717	
Årets resultat					-232 903	-232 903
Belopp vid årets utgång	16 706 168	8 165 895	465 000	-14 985 927	-232 903	10 118 233

YH
AG
VE
MB

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 14 985 927
Årets resultat	- 232 903
Summa	- 15 218 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan)	465 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 174 775
Balanseras i ny räkning	- 15 509 055
Summa	- 15 218 830

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 2025.

YH AG MB
ME

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 185 805	1 954 850
Övriga rörelseintäkter	2	<u>18 021</u>	<u>53 203</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 203 826	2 008 053
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 226 457	- 1 426 994
Underhållskostnader	4	- 174 775	- 10 135 936
Övriga externa kostnader	5	- 89 580	- 450 950
Personalkostnader	6	- 79 130	- 73 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 297 145</u>	<u>- 297 138</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 867 087	- 12 384 627
 <i>Rörelseresultat</i>		336 739	- 10 376 574
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		504	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 570 146</u>	<u>- 860 599</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 569 642	- 860 143
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 232 903	- 11 236 717
 <i>Årets resultat</i>		- 232 903	- 11 236 717

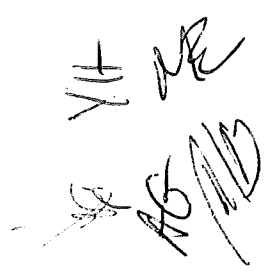
Yt ME
25 AB

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	<u>23 320 605</u>	<u>23 617 750</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 320 605	23 617 750
Summa anläggningstillgångar		23 320 605	23 617 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 122	13 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>183 599</u>	<u>185 254</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		199 721	199 192
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>382 769</u>	<u>458 442</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		382 769	458 442
Summa omsättningstillgångar		582 490	657 634
SUMMA TILLGÅNGAR		23 903 095	24 275 384

AG AB
ME
YH

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 872 063	24 872 063
Fond för yttre underhåll		<u>465 000</u>	<u>465 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 337 063	25 337 063
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 14 985 927	- 3 749 210
Årets resultat		<u>- 232 903</u>	<u>- 11 236 717</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 15 218 830	- 14 985 927
SUMMA EGET KAPITAL		10 118 233	10 351 136
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	10	<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	11, 14	13 200 000	13 200 000
Leverantörsskulder		88 103	216 339
Skatteskulder	12	6 548	24 212
Övriga skulder		75 435	71 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>384 776</u>	<u>382 225</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 754 862	13 894 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 903 095	24 275 384

YH


Kassaflödesanalys**2024****2023****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	336 739	- 10 376 574
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>297 145</u>	<u>297 138</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	633 884	- 10 079 436

Erhållen ränta och utdelning	504	456
Erlagd ränta	- 570 146	- 860 599
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	64 242	- 10 939 579

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 529	45 120
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 139 386</u>	<u>1 289 948</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 139 915	1 335 068

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 75 673	- 9 604 511
--	----------	-------------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

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

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 75 673	- 9 604 511
---	----------	-------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

Årets kassaflöde	- 75 673	- 1 304 511
-------------------------	-----------------	--------------------

Likvida medel vid årets början	<u>458 442</u>	<u>1 762 953</u>
--------------------------------	----------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	382 769	458 442
------------------------------	---------	---------

Varav kassa och bank	382 769	458 442
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

AB
ME
YH

NOTER

Redovisningsprinciper

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

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	2024	2023
Årsavgifter	669 408	514 063
Hysesintäkter lokaler	1 512 797	1 437 187
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Summa	2 185 805	1 954 850

I årsavgiften ingår kostnader för vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Utdelning Brandkontoret	13 845	13 000
Fakturerat lokalyresgäst	0	5 414
Erhållet elstöd	0	32 165
Överlåtelseavgifter	4 176	2 624
Summa	18 021	53 203

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel, gård	202 421	233 142
Hisstillsyn	10 672	11 018
Snöröjning	25 592	27 865
Elavgifter för belysning och uppvärmning	92 106	141 484
Fjärrvärme (för tappvatten)	86 845	67 236
Sotning	0	40 196
Vatten	107 687	95 822
Städning, klottersanering, förbrukning	77 271	59 446
Renhållning hushållssopor	63 384	48 969
Renhållning grovsopor	73 321	59 618
Reparationer fastigheten	140 020	261 230
Reparationer hissar	7 650	24 509
Övriga fastighetskostnader	22 801	23 885
Fastighetsavgift/-skatt	187 120	186 136
Fastighetsförsäkring	62 028	83 769
Kabel-TV och bredband	67 539	62 669
Summa	1 226 457	1 426 994

Not 4 Underhållskostnader	2024	2023
VA-stambyte inkl projektledning	1 262	10 135 936
Renovering lokal 3002	88 328	0
OVK	19 224	0
Statusbesiktning tak	18 023	0
Provgrop gård	47 938	0
Summa	174 775	10 135 936

Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	57 440	53 370
Revision	21 069	27 321
Övriga förvaltningskostnader	8 248	74 323
Mäklarprovision	0	62 250
Bankavgifter	2 823	4 448
Pantbrevskostnader	0	212 050
Advokatkostnader	0	17 188
Summa	89 580	450 950

Not 6 Personalkostnader	2024	2023
Löner och andra ersättningar för styrelse efterjustering föregående år	4 800	2 900
styrelse beräknat innevarande år	57 300	52 500
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	62 100	55 400
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	17 030 (0)	18 209 (0)

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	79 130	73 609
--	---------------	---------------

Handwritten signatures and initials: AG, ME, YH, NB.

Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 500 282	28 500 282
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	28 500 282	28 500 282
Ingående avskrivningar	- 4 882 532	- 4 585 394
Årets avskrivningar	- 297 145	- 297 138
Utgående avskrivningar	- 5 179 677	- 4 882 532
Redovisat värde	23 320 605	23 617 750
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	33 400 000	33 400 000
Mark	61 400 000	61 400 000
Summa	94 800 000	94 800 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Webforum per dec	7 930	7 425
Tele2, bredband per mars	15 231	13 319
Aremo, klottersanering per mars	2 738	2 635
Fastighetskötsel per jan	0	7 593
Utgående moms kv 1	92 764	92 254
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec	64 936	62 028
Summa	183 599	185 254

Not 9 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	382 769	458 442
Summa	382 769	458 442

Not 10 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Hysesdeposition lokal 3009 inbet 2017-12-21	30 000	30 000
Summa	30 000	30 000

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek	2,962	2025-12-22	90 d	0	13 200 000
Summa				0	13 200 000

varav långfristig del	0	0
varav kortfristig del	13 200 000	13 200 000

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
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)

14%
6 907

14%
6 907

Handwritten signatures and initials: NE, AB, MB, and a cross-like mark.

Not 12 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	184 456
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	186 136	186 136
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	187 120	0
Inbetald preliminärskatt	- 366 708	- 346 380
Summa	6 548	24 212

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad kabel-tv	0	15 162
Upplupen kostnad fjärrvärme	11 197	10 146
Upplupen kostnad el	13 924	15 944
Upplupen kostnad grovsopor	14 846	15 648
Upplupen bankavgift	0	113
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	30 220	24 176
Beräknade upplupna styrelsearvoden	57 300	52 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 003	16 495
Beräknad upplupen ränta	13 308	121 584
Förutbetalda avgifter och hyror	202 978	85 457
Beräknad upplupen revisionskostnad	23 000	25 000
Summa	384 776	382 225

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	21 700 000	21 700 000
Summa ställda säkerheter	21 700 000	21 700 000

Stockholm den 19/5 2025.

Antonio Gallego Hernandez
Ordförande

Mats Eriksson

Ylva Holmer

Malin Blomqvist

Lotta Haglund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2025.

Olle Kannö
Auktoriserad revisor

AG
KE
YH

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter							
Årsavgifter	669,4	669,4	669,4	514,0	508,7	508,7	508,7
Hysesintäkter lokaler, förråd	1531,2	1516,4	1528,7	1440,8	1521,0	1187,5	1325,9
Övriga intäkter	16,6	18,0	15,0	53,2	48,5	157,7	94,0
S:a intäkter	2217,2	2203,8	2213,1	2008,0	2078,2	1853,9	1928,6
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård, snöröjn	-199,0	-228,0	-230,0	-261,0	-187,8	-217,7	-215,1
Hisstillsyn	-9,0	-10,7	-9,0	-11,0	-8,8	-6,6	-5,9
Elavgifter	-96,0	-92,1	-159,0	-141,5	-186,2	-146,9	-76,2
Fjärrvärme	-93,0	-86,8	-68,0	-67,2	-72,0	-70,7	-68,0
Sotning	-7,0	0	-7,0	-40,2	0	0	-3,7
Vatten	-134,0	-107,7	-120,0	-95,8	-77,8	-71,6	-66,9
Städning, klottersanering	-79,0	-77,3	-67,0	-59,4	-80,0	-54,5	-54,3
Renhållning hushållssopor	-71,0	-63,4	-61,0	-49,0	-41,0	-35,8	-30,0
Renhållning grovsopor	-73,0	-73,3	-63,0	-59,6	-59,4	-52,0	-36,8
Löpande reparationer	-230,0	-147,8	-230,0	-285,7	-219,4	-221,0	-330,1
Övriga fastighetskostnader	-20,0	-22,8	-20,0	-23,9	-21,7	-29,7	-23,5
Fastighetsavgift/-skatt	-170,5	-187,1	-187,1	-186,1	-184,5	-165,0	-164,3
Fastighetsförsäkring	-64,9	-62,0	-62,0	-83,8	-80,5	-77,5	-76,1
Kabel-TV o. bredband	-69,0	-67,5	-66,0	-62,7	-61,6	-61,3	-60,2
Ekonomisk förvaltning	-58,0	-57,4	-55,0	-53,4	-47,4	-47,1	-47,6
Styrelsearvoden inkl soc avg	-77,3	-79,1	-75,3	-73,6	-58,3	-61,1	-51,8
Revision	-23,0	-21,1	-22,0	-27,3	-24,2	-21,6	-17,8
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-8,2	-10,0	-136,6	-211,3	-84,2	-3,0
Bankavgifter	-2,8	-2,8	-2,8	-216,5	-2,7	-2,8	-2,6
Advokatkostnader	-25,0	0	-25,0	-17,2	-67,7	0	0
S:a driftskostnader	-1511,5	-1395,1	-1539,2	-1951,5	-1692,3	-1427,1	-1333,9
Driftsresultat	705,7	808,7	673,9	56,5	385,9	426,8	594,7
Ränte- och kapitalintäkter	0	0,5	0	0,4	0	0	0
Räntekostnader	-562,7	-570,2	-594,8	-860,6	-139,1	-75,8	-84,9
S:a finansiella intäkter & kostnader	-562,7	-569,7	-594,8	-860,2	-139,1	-75,8	-84,9
Kassaflöde från driftverksamhet	143,0	239,0	79,1	-803,7	246,8	351,0	509,8
Underhållskostnader	0	-174,8	0	-10135,9	-2203,0	-152,5	-139,0
Resultat före avskrivningar	143,0	64,2	79,1	-10939,6	-1956,2	198,5	370,8
Avskrivningar	-271,5	-297,1	-297,1	-297,1	-297,1	-297,1	-315,0
Redovisat resultat	-128,5	-232,9	-218,0	-11236,7	-2253,3	-98,6	55,8

YH
MB
AG
MB

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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:

u

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gråberget 17 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

A

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

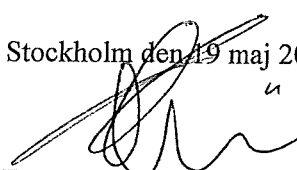
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 maj 2025



Olle Kannö

Auktoriserad revisor