



ÅRSREDOVISNING

Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

2022-01-01 – 2022-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-22.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

För föreningen har samtidigt mycket varit utöver det vanliga. Vid undersökning av stammarna visade det sig att vi behövde tidigarelägga vårt planerade stambyte med nästan fem år, vilket lett till att mycket tid och energi har lagts på att planera, handla upp och påbörja genomförande av sagda stambyte, som genomförs vintern/våren 2022/2023. Något som vi fortsätter att hålla ett vakande öga på är risken att bli en oäkta förening - och de möjligheter som finns för att undvika det. Vi har satt igång processen med att sälja den lägenhet som tidigare varit uthyrd som lokal för att bidra till att minska risken för att bli oäkta - samt för att bekosta stambytet. Därutöver har den ekonomiska situationen i samhället gjort det nödvändigt att hålla nära koll på ränteläget, genom att bevaka läget, kolla vilka alternativ vi har och förhandla villkor med banken för att få bästa möjliga villkor.

Styrelse

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

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

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

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Olle Kannö	auktoriserad revisor, MT Revision AB
Samuel Billås	förtroendvald revisor
Linda Johansen	revisorssuppleant, MT Revision AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Johan Windahl och Fanny Bergne.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Gråberget 17 med adresser Östgötagatan 22 och Tjärhovsgatan 14 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1914, innehåller 24 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 777 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
antal	5	7	9	3	24
S:a yta	205	424	852	296	1 777

Dessutom innehåller byggnaden 6 st lokaler om totalt ca 668 m². I bottenplan finns 1 butikslokal, 1 butiks/kontorslokal, samt 1 restaurang. På våning 1 finns ett kontor och i källarplan 2 st lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 94 800 000 kr (föregående år 72 200 000 kr) fördelat enligt nedan:

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "sa" and "ll".

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	plåt	renovering, utbyte hängrännor 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
		ommalning	2009
		nya säkerhetsdörrar	2013
Hiss	Tjärhovsgatan	renovering	2000
Innergård		renovering	2004
Tvättstuga		renovering inkl ny maskinpark	2011
Allm. källarutrymmen		ommalning	2003
Värmesystem	direktverk el		
VA-stammar		utbyte	2022
		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)	2021
Elbesiktning		behov åtgärdat	2021

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

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 219 tkr (föreg år ca 221 tkr).

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

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Under 2023 planerar vi att genomföra följande:

- Takbesiktning
- Stambyte

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Storholmen Förvaltning AB.

Jouravtal med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Städning har ombesörjts av Mickes fönsterputs och städ AB.

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

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

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

Föreningens hemsida är www.graberget17.se

Föreningens e-post är info@graberget17.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 24 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

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

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

Pantsättningsavgift utgår ej.

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

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

YH
SA
SL

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2023.

Resultaträkning

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

VP
89
OL

Balansräkning

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

YH
SR
DL

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 572 063	16 572 063
Fond för yttre underhåll		<u>1 140 024</u>	<u>827 526</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 712 087	17 399 589
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 170 865	- 1 759 775
Årets resultat		<u>- 2 253 369</u>	<u>- 98 592</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 424 234	- 1 858 367
SUMMA EGET KAPITAL		13 287 853	15 541 222
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		30 000	30 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	10 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		1 805 740	119 232
Skatteskulder	10	18 800	28 579
Övriga skulder		612	62 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>279 148</u>	<u>295 846</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 604 300	11 005 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 922 153	26 577 131

YH
AA
SG
BL
LL

Kassaflödesanalys**2022****2021****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 2 114 275	- 22 851
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>297 138</u>	<u>297 138</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 1 817 137	274 287

Erhållen ränta och utdelning	24	0
Erlagd ränta	- 139 118	- 75 741
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 1 956 231	198 546

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 27 956	- 20 277
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>1 598 391</u>	<u>101 207</u>
Förändring av rörelsekapitalet	1 570 435	80 930

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 385 796	279 476
--	-----------	---------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

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

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 385 796	279 476
---	-----------	---------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

Årets kassaflöde	- 385 796	279 476
-------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	<u>2 148 749</u>	<u>1 869 273</u>
Likvida medel vid årets slut	1 762 953	2 148 749

Varav kassa och bank	1 762 953	2 148 749
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BA", "SH", "YH", and "SL".

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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

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

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

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, eller om underhållsplan finns, enligt underhållsplanen. Föreslagen reservering till reparationsfonden 465 000 kr motsvarar rekommenderat belopp enligt underhållsplanen. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivnings principer

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	Grunddel	200 år
Fastighetsförbättringar 2000	Målningsarbeten enl uh-plan, ca 641 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2002	Fasad och portar, ca 2 085 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2004	VVS- och gårdsarbeten, ca 1 093 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2005	Bullerisolering av fönster, 260 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2013	Säkerhetsdörrar, 644 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2014	Takvärme, ca 271 tkr	20 år

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

YH
SL
SL

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

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

Driftskostnader

Fastighetskostnader

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

Förvaltningskostnader

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

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

Underhållskostnader

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

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

YH
SR
OL

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

Not 5 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 500 282	28 500 282
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	28 500 282	28 500 282
Ingående avskrivningar	- 4 288 256	- 3 991 118
Årets avskrivningar	- 297 138	- 297 138
Utgående avskrivningar	- 4 585 394	- 4 288 256
Redovisat värde	23 914 888	24 212 026
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	33 400 000	28 200 000
Mark	61 400 000	44 000 000
Summa	94 800 000	72 200 000

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

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "44", "SAD", "BR", and "SL".

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek	3,12	2023-12-20	90 d	0	10 500 000
Summa			0	10 500 000	10 500 000
varav långfristig del				0	0
varav kortfristig del				10 500 000	10 500 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	11%	15%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 909	5 909

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "S", and "R".

Not 12 Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

11 660 000

11 660 000

Summa ställda säkerheter

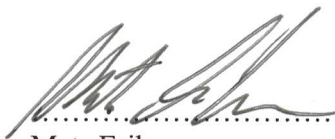
11 660 000

11 660 000

Stockholm den 5 / 5 - 2023.



Sara Gallego Holmström
Ordförande



Mats Eriksson



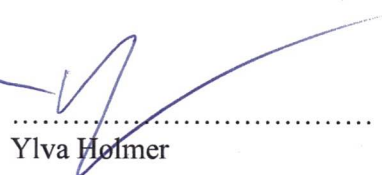
Björn Lindenbaum



Martin Haglund



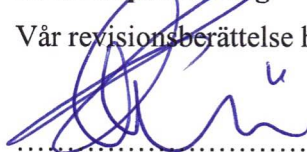
Sonja Carlström



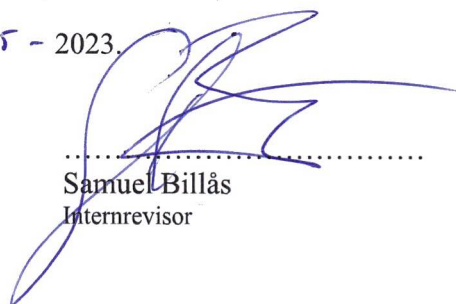
Ylva Holmer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 - 2023.



Olle Kannö
Auktoriserad revisor



Samuel Billås
Internrevisor