



ÅRSREDOVISNING

Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

2017-01-01 – 2017-12-31

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "Ad", "MB", "JK", and "2017".

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens nittonde 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 2014-01-30.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av ytterfönster påbörjades under 2016. Projektet avslutades 2017 och i och med detta är föreningens samtliga fönster ommålade och nya lister har lagts på. Detta projekt är klart och vi är mycket glada för att allt har löpt smidigt och enligt planen.

Föreningen har upprättat en underhållsplan i samarbete med Sustend AB. Med detta som underlag har nu styrelsen en bättre möjlighet att löpande planera underhållsåtgärder för fastigheten. Sustend kommer också fortsättningsvis underhålla planen framgent.

Under 2017 har två vattenskadur uppkommit på Tjärhovsgatan 14. I samband med detta har styrelsen beslutat att byta ut stammarna i berörda delar. Stambytet pågår in i 2018, när projektet är avslutat kommer en avloppstam och vattenledningar vara bytt i sin helhet.

Ramboden som haft verksamhet i fastigheten under cirka 30 år lade ned sin verksamhet sista december 2017. I samma lokal kommer en florist- och yogaverksamhet öppna under 2018.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2017-04-25.

Sonja Carlström	ordförande
Carsten Bräutigam	vice ordförande
John Kling	kassör
Björn Lindenbaum	sekreterare
Lotta Haglund	ledamot
Malin Blomqvist	ledamot
Lars Mattsson	ledamot (avträdde 2017-12-01)

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden avseende år 2017 om 19 800 kr exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Olle Kannö auktoriserad revisor, MT Revision AB
Mats Eriksson revisorssuppleant

Till auktoriserad revisor har reserverats 15 000 kr för revisionsarvode avseende räkenskapsåret 2017.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Johan Windahl och Erika Billås.

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 2017 uppgår till 55 633 000 kr (föregående år 55 633 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	18 200	6 600	24 800
Mark	27 000	3 833	30 833
Summor	45 200	10 433	55 633

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	2002
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

gr
NB 20

Tvättstuga		renovering inkl ny maskinpark	2011
Allm. källarutrymmen		ommålning	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)	2013
Elstigar			
Brandskydd		besiktning utförd	2014
Energideklaration		utförd (vart 10:e år)	2009

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till 250 604 kr (47 844 kr). Ingående i beloppet kostnad för vattenskada om 216 650 kr.

Sotning har genomförts till en kostnad av 98 000 kr. Sotning genomförs med tvåårsintervall.

Årets underhållsarbeten uppgår till 1 005 143 kr (608 449 kr) avseende fönsterrenovering om 798 090 kr, byte av avloppsstam om 160 454 kr samt framtagande av underhållsplan om 46 599 kr.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Underhållsplan är upprättad under 2017. Projektering för omputsning av fasaden inleddes och planeras till våren 2019.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av FOJO Fastighetsförvaltning AB per november månad, därefter av Paveco AB.

Städning har ombesörjts av VMVS Stockholm AB per mars månad, därefter av Artemis Transport AB.

Per 2017-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr). Uttagna och ställda panter 11 660 000 kr.

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

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 24 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

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

Pantsättningsavgift utgår ej.

Förändringar i medlemsantalet	2017	2016
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	35	32
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39	35

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 901 475	1 891 311	1 879 146	1 730 393
Resultat efter finansiella poster	- 696 780	- 50 981	439 541	- 30 890
Balansomslutning	27 045 595	28 054 745	27 463 533	27 105 033
Kassa och bank	1 400 115	2 134 469	1 230 000	555 374
Soliditet	59%	59%	61%	60%
Belåningsgrad	19%	19%	22%	22%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 909	5 909	5 909	5 909
Skuldkvot	5,5	5,5	5,5	6,0
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	286	286	286	286
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	255	357	354	161

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	964 629	- 907 134	- 50 981	16 578 577
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			70 514	- 70 514		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 608 449	608 449		
Balanseras i ny räkning				- 50 981	50 981	
Årets resultat					- 696 780	- 696 780
Belopp vid årets utgång	15 834 721	737 342	426 694	- 420 180	- 696 780	15 881 797

Handwritten signature and initials.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 420 180
Årets resultat	- 696 780
Summa	- 1 116 960

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	70 514
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 497 208
Balanseras i ny räkning	- 690 266
Summa	- 1 116 960

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 2018.

	Not	2017	2016
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 901 475	1 891 311
Övriga rörelseintäkter		<u>16 756</u>	<u>17 443</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 918 231	1 908 754
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 240 704	- 1 583 478
Personalkostnader	3	- 19 032	- 26 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 314 999</u>	<u>- 314 999</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 574 735	- 1 925 287
<i>Rörelseresultat</i>		- 656 504	- 16 533
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 40 278</u>	<u>- 34 507</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 40 276	- 34 448
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 696 780	- 50 981
<i>Årets resultat</i>		- 696 780	- 50 981

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	25 400 578	25 697 716
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>53 579</u>	<u>71 440</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 454 157	25 769 156
Summa anläggningstillgångar		25 454 157	25 769 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 008	6 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>179 315</u>	<u>144 989</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		191 323	151 120
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 400 115</u>	<u>2 134 469</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 400 115	2 134 469
Summa omsättningstillgångar		1 591 438	2 285 589
SUMMA TILLGÅNGAR		27 045 595	28 054 745

Handwritten signature and initials.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 572 063	16 572 063
Fond för yttre underhåll		<u>426 694</u>	<u>964 629</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		16 998 757	17 536 692
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 420 180	- 907 134
Årets resultat		<u>- 696 780</u>	<u>- 50 981</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 116 960	- 958 115
SUMMA EGET KAPITAL		15 881 797	16 578 577
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 500 000	10 500 000
Övriga skulder	9	<u>30 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 530 000	10 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		289 445	631 932
Skatteskulder	10	12 362	11 232
Övriga skulder		59 615	43 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>272 376</u>	<u>289 229</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		633 798	976 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 045 595	28 054 745

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.

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 70 514 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde. 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

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	508 740	508 740
Hysesintäkter lokaler	1 389 135	1 378 971
Förrådshyror	3 600	3 600
Summa	1 901 475	1 891 311

cf → 
HB 7/10
B

Not 2 Övriga externa kostnader	2017	2016
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	98 955	113 576
Hisstillsyn	5 232	4 982
Snöröjning	21 513	6 005
Gårdskostnader	1 922	20 514
Elavgifter för belysning och uppvärmning	85 372	78 767
Fjärrvärme (för tappvatten)	67 241	67 773
Sotning	98 295	6 538
Vatten	59 570	56 634
Städning, klottersanering, förbrukning	76 274	72 281
Renhållning hushållssopor	25 599	25 061
Renhållning grovsopor	26 936	30 760
Löpande reparationer	250 604	47 844
Övriga fastighetskostnader	7 176	11 512
Fastighetsavgift/-skatt	135 890	134 762
Fastighetsförsäkring	53 422	52 249
Kabel-TV och bredband	58 195	58 082
Förvaltningskostnader	45 123	45 000
Revision	16 412	12 220
Övriga förvaltningskostnader	5 423	38 110
Bankavgifter	2 344	2 437
Advokatkostnader	<u>94 063</u>	<u>89 922</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	1 235 561	975 029
<i>Underhållskostnader</i>		
Gårdsbjälklag	0	80 129
Fönsterrenovering	798 090	528 320
Underhållsplan	46 599	0
VA-stambyte	<u>160 454</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	1 005 143	608 449
Summa	2 240 704	1 583 478

Not 3 Personalkostnader	2017	2016
Löner och andra ersättningar för		
styrelse, efterjustering för år 2015	- 3 800	0
styrelse, efterjustering för år 2016	- 600	0
styrelse	19 800	20 400
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	15 400	20 400
Sociala kostnader	3 632	6 410
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	19 032	26 810

gf → PL
MB
JUC
BL

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
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	- 2 802 566	- 2 505 428
Årets avskrivningar	<u>- 297 138</u>	<u>- 297 138</u>
Utgående avskrivningar	- 3 099 704	- 2 802 566
Redovisat värde	25 400 578	25 697 716
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	24 800 000	24 800 000
Mark	<u>30 833 000</u>	<u>30 833 000</u>
Summa	55 633 000	55 633 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	289 394	289 394
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utrange		
Utgående anskaffningsvärden	289 394	289 394
Ingående avskrivningar	- 217 954	- 200 093
Årets avskrivningar	<u>- 17 861</u>	<u>- 17 861</u>
Utgående avskrivningar	- 235 815	- 217 954
Redovisat värde	53 579	71 440

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Webforum per dec	5 405	5 405
Com Hem, kabel-TV per mars	0	2 048
Com Hem, bredband per mars	13 065	10 982
Aremo, klottersanering per mars	2 247	2 209
Försäkringsfordran ang vattenskada	26 583	0
Utgående moms kv 1	72 107	70 923
Länsförsäkringar Stockholm per dec	59 908	53 422
Summa	179 315	144 989

Not 7 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 289 415	2 023 770
Handelsbanken checkkonto	108 587	108 587
Nordea sparkonto företag	2 113	2 112
Summa	1 400 115	2 134 469

cyb →
NB 72
za

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2017-12-31	2016-12-31
Nordea Hypotek	0,534	2018-06-13 90 d	0	10 500 000	10 500 000
Summa			0	10 500 000	10 500 000
varav långfristig del				10 500 000	10 500 000
varav kortfristig del				0	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	19%	19%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 909	5 909

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>11 660 000</u>	<u>11 660 000</u>
Summa ställda säkerheter	11 660 000	11 660 000

Not 9 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Hysesdeposition lokal 3009 inbet 171221	30 000	0
Summa	30 000	0

Not 10 Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	134 762	134 762
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2017	135 890	0
Inbetald preliminärskatt	- 258 290	- 123 530
Summa	12 362	11 232

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad el	22 270	17 081
Upplupen kostnad fjärrvärme	8 804	8 498
Upplupen kostnad grovsopor	6 434	6 452
Upplupen bankavgift	226	221
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	1 930	0
Beräknade upplupna styrelsearvoden 2015	0	20 000
Beräknade upplupna styrelsearvoden 2016	0	20 400
Beräknade upplupna styrelsearvoden 2017	19 800	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	5 829	12 694
Beräknad upplupen ränta	2 803	1 624
Förutbetalda avgifter och hyror	189 280	189 259
Beräknad upplupen revisionskostnad	15 000	13 000
Summa	272 376	289 229

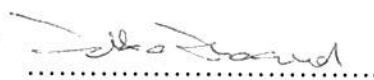
Stockholm den 9 / 4 2018.


Sonja Carlström
Ordförande


Carsten Bräutigam


John Kling

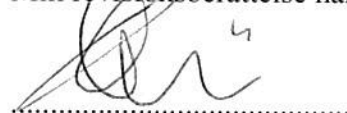

Björn Lindenbaum


Lotta Haglund


Malin Blomqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2018.


Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2018	2017	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter							
Årsavgifter	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7	508,7	507,8
Hysesintäkter lokaler, förråd	1412,1	1392,7	1388,2	1382,6	1370,4	1221,7	1221,8
Övriga intäkter	10,0	16,8	10,0	17,4	13,9	8,5	8,1
S:a intäkter	1930,8	1918,2	1906,9	1908,7	1893,0	1738,9	1737,7
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, snöröjning	-150,0	-120,5	-215,0	-119,6	-86,5	-197,5	-152,0
Hisstillsyn	-5,0	-5,2	-5,0	-5,0	-4,8	-4,7	-4,5
Gårdskostnader	-10,0	-1,9	-15,0	-20,5	0	-8,0	-10,9
Elavgifter	-85,0	-85,4	-85,0	-78,8	-76,9	-74,4	-78,9
Fjärrvärme	-70,0	-67,3	-80,0	-67,8	-79,3	-79,6	-85,8
Sotning	-5,0	-98,3	-5,0	-6,5	-6,1	-64,2	-8,7
Vatten	-60,0	-59,6	-57,0	-56,6	-50,7	-49,6	-46,1
Städning, klottersanering	-77,0	-76,3	-89,0	-72,3	-93,0	-85,7	-85,0
Renhållning hushållssopor	-26,0	-25,6	-26,0	-25,1	-23,5	-21,8	-20,0
Renhållning grovsopor	-29,0	-26,9	-32,0	-30,8	-32,9	-31,0	-31,1
Löpande reparationer	-100,0	-250,6	-110,0	-47,8	-68,5	-106,8	-174,3
Övriga fastighetskostnader	-10,0	-7,2	-10,0	-11,5	-4,8	-6,4	-5,2
Fastighetsskatt	-136,4	-135,9	-135,9	-134,8	-114,9	-114,3	-114,1
Fastighetsförsäkring	-59,9	-53,4	-54,0	-52,2	-50,6	-48,5	-45,4
Kabel-TV	0	0	-8,3	-8,1	-8,1	-8,1	-8,1
Kabel-TV o. bredband	-58,0	-58,2	-50,0	-50,0	-49,8	-20,5	-5,9
Förvaltning	-45,0	-45,1	-45,0	-45,0	-43,2	-41,8	-43,5
Styrelsearvoden inkl soc avg	-26,8	-19,0	-26,8	-26,8	-26,7	-28,3	-29,8
Revision	-15,0	-16,4	-13,0	-12,2	-13,2	-11,6	-11,8
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-5,4	-30,0	-38,1	-108,5	-13,5	-10,2
Bankavgifter	-2,5	-2,3	-2,5	-2,4	-3,5	-3,4	-3,5
Advokatkostnader	-25,0	-94,1	-50,0	-89,9	0	-104,3	-53,2
S:a driftskostnader	-1010,6	-1254,6	-1144,5	-1001,8	-945,5	-1124,0	-1028,0
Resultat efter driftskostnader	920,2	663,6	762,4	906,9	947,5	614,9	709,7
Underhållskostnader	-911,0	-1005,1	-903,0	-608,4	-110,4	-120,6	-169,5
Resultat efter underhållskostnad	9,2	-341,5	-140,6	298,5	837,1	494,3	540,2
Ränte- och kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	3,2
Räntekostnader	-45,0	-40,3	-36,0	-34,4	-82,5	-210,2	-251,8
S:a finansiella intäkter & kostnader	-45,0	-40,3	-36,0	-34,4	-82,5	-210,2	-248,6
Resultat efter fin. poster o skatt	-35,8	-381,8	-176,6	264,1	754,6	284,1	291,6
Avskrivningar	-315,0	-315,0	-315,0	-315,0	-315,0	-315,0	-213,3
Årets resultat	-350,8	-696,8	-491,6	-50,9	439,6	-30,9	78,3

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 2017.

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 2017-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8 mars 2017 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. Risken 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 2017 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. 

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:

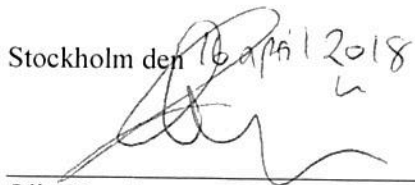
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 16 april 2018


Olle Kannö

Auktoriserad revisor