

BRF GRÅBERGET 23


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022

Årsredovisning för
Brf Gråberget 23
769606-5312

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Gråberget 23 (769606-5312) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 2020-11-12. 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	2 814
1	Lägenheter, hyresrätt	56

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-21. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Håkan Svensson, F51 (220621-)	Ordförande
Kjell Larsson, T6 (-220621)	Ordförande
Niclas Norenus Marander, F53 (-220621)	Kassör
Christian Hadelöv, F51 (220621-)	Sekreterare
Jane Unger, T6 (-220621)	Sekreterare
Maria Rudberg, T6	Ledamot
Kerstin Keivanlo, F53 (220621-230123 pga avflyttning)	Ledamot
Anders Wallin, F53	Ledamot
Joakim Thölin, T6 (220621-)	Suppleant
Fredrik Simonsson, T6 (220621-)	Suppleant
Håkan Svensson, F51 (-220621)	Suppleant
Rebecca Hairidi, T6 (-220621)	Suppleant
Jane Unger, T6 (220621-)	Kassör

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jane Unger, T6 (220621-), Joakim Thölin, T6 (220621-), Håkan Svensson, F51 (220621-), Fredrik Simonsson, T6 (220621-), Maria Rudberg, T6, Kerstin Keivanlo, F53 (220621-230123 pga avflyttning), Christian Hadelöv, F51 (220621- och Anders Wallin, F53.

Föreningens firma tecknas av Jane Unger, T6 (220621-), Håkan Svensson, F51 (220621-), Maria Rudberg, T6, Kerstin Keivanlo, F53 (220621-230123 pga avflyttning), Anders Wallin, F53 och Jane Unger, T6 (-220621).

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.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
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, vädringsbalkonger, 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 hisskorg mm
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
1979	Elstambyte

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 65 st. Under året har 8 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 69 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Nytt banklån på 20.000.000 togs under juni månad 2022.

Avtal

Föreningens 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

- Stambyte. Stambytet har genomförts i samtliga lägenheter och trapphus.
- Besiktningar. Totalt 9 besiktningss dagar (46 lägenheter, 3 trapphus, 1 undercentral, 3 vindar och 2 källare samt 2 lokaler) för stambytet under 2022 och med åtgärdade anmärkningar.
- Info-utskick. Under året har 36 digitala informations-meddelanden från styrelsen distribuerats till berörda trapphus & medlemmar.
- Kostnadsfördelning. Fortsatt arbete med att fördela kostnader avseende gemensamhetsanläggningar mellan Gråberget 23 och Gråberget 30 (LiDL)

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 015	1 764	1822	1692
Resultat efter fin. poster (tkr)	-16 464	-1 999	-971	-950
Soliditet (%)	73,2	99,3	99,3	99,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 911 162	54 080 068	1 266 311	-4 020 187	-1 999 205	77 581 338
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			255 990	-255 990		
Balanseras i ny räkning				-1 999 205	1 999 205	
Årets resultat					-16 464 266	-16 464 266
Belopp vid årets utgång	26 911 162	54 080 068	1 522 301	-6 275 382	-16 464 266	61 117 072

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 275 381
Årets resultat	<u>-16 464 266</u>
Totalt	-22 739 647
Avsättning till yttre fond	1 596 000
Uttag ur yttre fond	-3 118 301
Balanseras i ny räkning	<u>-21 217 346</u>
Summa	-22 739 647

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 014 674	1 764 497
Summa rörelseintäkter		2 014 674	1 764 497
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-17 596 711	-3 073 030
Övriga externa kostnader	4	-33 443	-175 517
Personalkostnader och arvoden	5	-61 355	-56 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 038	-471 040
Summa rörelsekostnader		-18 168 547	-3 776 223
Rörelseresultat		-16 153 873	-2 011 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 037	12 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 430	-356
Summa finansiella poster		-310 393	12 521
Resultat efter finansiella poster		-16 464 266	-1 999 205
Resultat före skatt		-16 464 266	-1 999 205
Skatter			
Årets resultat		-16 464 266	-1 999 205

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	73 198 215	73 641 183
Inventarier, maskiner och installationer	7	334 411	266 466
Summa materiella anläggningstillgångar		73 532 626	73 907 649
Summa anläggningstillgångar		73 532 626	73 907 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 116	8 394
Övriga fordringar	8	8 599 739	20 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 860	227 301
Summa kortfristiga fordringar		8 781 715	255 702
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 225 987	3 988 200
Summa kassa och bank		1 225 987	3 988 200
Summa omsättningstillgångar		10 007 702	4 243 902
SUMMA TILLGÅNGAR		83 540 328	78 151 551

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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	1 266 311
Kapitaltillskott		1 343 188	1 343 188
Summa bundet eget kapital		83 856 719	83 600 729
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 275 381	-4 020 187
Årets resultat		-16 464 266	-1 999 205
Summa fritt eget kapital		-22 739 647	-6 019 392
Summa eget kapital		61 117 072	77 581 337
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 933 332	-
Summa långfristiga skulder		14 933 332	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	5 000 000	-
Leverantörsskulder		2 142 950	343 234
Skatteskulder		5 328	5 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		341 646	221 767
Summa kortfristiga skulder		7 489 924	570 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 540 328	78 151 551

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)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år. Avräkningskontot hos Fastighetsägarna redovisas från 2022 som en övrig fordran, tidigare år redovisades det som ett bankkonto, därav bristande jämförelse mellan åren.

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%)
Fönsterrenovering	2,5%	(2,5%)
Inventarier	20%	(20%)
Tvättmaskin	10%	(0%)
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

	2022	2021
Årsavgifter	1 820 431	1 582 984
Hyror	83 842	73 009
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 522	7 606
Övriga hyresintäkter	-27	4 785
Övriga intäkter - tex Lidl	97 906	96 113
	2 014 674	1 764 497

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	63 519	119 130
Städning	67 041	67 051
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 735	21 628
Snöröjning	-	38 413
Reparationer	185 634	257 656
El	152 484	89 498
Uppvärmning	417 219	461 202
Vatten	69 896	64 417
Sophämtning	197 802	161 728
Försäkringspremie	123 827	122 885
Fastighetsavgift bostäder	69 874	68 573
Övriga fastighetskostnader	32 747	37 805
Bredband/IT	74 025	66 823
Förvaltningsarvode ekonomi	85 239	83 208
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	31 876	21 225
Panter och överlåtelser	11 171	9 224
Juridiska åtgärder	-	33 825
Övriga externa tjänster	9 126	8 729
	1 599 215	1 733 020
Underhåll		
Bostäder	-	167 959
Lokaler	-	277 438
VA/Sanitet	-	45 046
Stambyte	15 943 746	769 041
Byggnad	53 750	-
Balkonger	-	80 526
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	17 596 711	3 073 030

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	8 443	8 118
Konsultarvode	-	147 399
Revisionarvode	25 000	20 000
Summa	33 443	175 517

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	48 300	41 155
Övrigt arvode styrelse	-	3 554
Sociala kostnader	<u>13 055</u>	<u>11 927</u>
	61 355	56 636

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

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 472 207	22 472 207
-Ombyggnad	8 975 176	8 975 176
-Mark	<u>47 198 728</u>	<u>47 198 728</u>
	78 646 111	78 646 111
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 004 928	-4 561 960
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-442 968</u>	<u>-442 968</u>
	-5 447 896	-5 004 928
Redovisat värde vid årets slut	<u>73 198 215</u>	<u>73 641 183</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	37 000 000	28 000 000
Mark	<u>94 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
	131 000 000	88 000 000
Bostäder	131 000 000	88 000 000
Lokaler	<u>-</u>	<u>-</u>
	131 000 000	88 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	412 379	412 379
Tillkommande under året	<u>102 015</u>	<u>-</u>
	514 394	412 379
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-145 913	-127 873
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-34 070</u>	<u>-18 040</u>
	-179 983	-145 913
	<u>334 411</u>	<u>266 466</u>

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 783	20 007
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	8 578 956	-
	<u>8 599 739</u>	<u>20 007</u>

Not 9 Kassa och bank

	2022	2021
SBAB-konto BRF	1 225 987	3 765 211
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna		222 989
Summa	<u>1 225 987</u>	<u>3 988 200</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-20	2,91%	5 000 000		-
Stadshypotek	2024-06-30	3,33%	5 000 000		-
Stadshypotek	2025-06-30	3,59%	5 000 000		-
Stadshypotek	2027-06-30	3,79%	<u>4 933 332</u>		-
			19 933 332		-

Kortfristig del av långfristig skuld -5 000 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<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	<u>44 480 000</u>	<u>44 480 000</u>

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventalförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stambygets etapp 3 (av 3) avslutades i februari 2023.
Hyreslägenheten 2036/1302 återgick till Brf Gråberget 23 den 1 april 2023.

Underskrifter

Stockholm / 2023

Håkan Svensson
Ordförande

Jane Unger
Styrelseledamot

Anders Wallin
Styrelseledamot

Maria Rudberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2023
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, följt 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 resultatet 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 biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:
12.05.2023 11:13

SENT BY OWNER:
Aliana Khaled · 09.05.2023 09:52

DOCUMENT ID:
B1FRjOwE3

ENVELOPE ID:
S1_0idvNh-B1FRjOwE3

DOCUMENT NAME:
06699 Brf Gråberget 23 ÅR 2022 ver 5.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Håkan Svensson hakan@killingen.se	Signed Authenticated	09.05.2023 10:27 09.05.2023 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/09) IP: 89.128.235.232
2. Jane Cris Cathrine Unger jane.cc.unger@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 14:03 09.05.2023 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/02) IP: 192.165.252.81
3. ANDERS WALLIN touch.dev.null@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 20:37 09.05.2023 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/08) IP: 82.183.37.112
4. Maria Rudberg Ohlgren maria.rudberg@reflexark.se	Signed Authenticated	09.05.2023 22:20 09.05.2023 22:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/31) IP: 82.183.37.99
5. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	12.05.2023 11:13 12.05.2023 10:59	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

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 Brf Gråberget 23, org. nr 769606-5312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråberget 23 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 uppger, 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 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 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 Brf Gråberget 23 för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

Frida Lundgren

439FCE4BB08E4D2...
Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 10C995684D9D4BA8AD47F27AE9545DF7	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Brf Gråberget 23.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Fredrika Engström
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	fredrika.engstrom@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

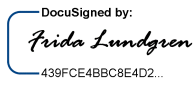
Record Tracking

Status: Original	Holder: Fredrika Engström	Location: DocuSign
5/12/2023 7:42:06 AM	fredrika.engstrom@kpmg.se	

Signer Events

Frida Lundgren
frida.lundgren@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

439FCE4BBC8E4D2...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 5/12/2023 10:59:51 AM
Viewed: 5/12/2023 11:13:06 AM
Signed: 5/12/2023 11:13:26 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 99bd964e-5fe4-5dac-9628-8a7a56708604
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/12/2023 11:12:53 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/19/2023 8:18:45 AM
ID: 00df741a-fbab-42f5-a2de-96ec4629c737

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/12/2023 10:59:51 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/12/2023 11:13:06 AM
Signing Complete	Security Checked	5/12/2023 11:13:26 AM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Completed	Security Checked	5/12/2023 11:13:26 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.