

BRF GRÄBERGET 23

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för  
**Brf Gråberget 23**  
769606-5312

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Brf Gråberget 23  
769606-5312

sid 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 23 (769606-5312) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

## 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 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastighet Gråberget 23 2006, köpestämman 2006-10-12, tillträde 2006-11-29. Bostadsrättsföreningen sålde styckningslotten (Gråberget 30) till Lidl 2008-05-23, tillträde senast 2008-10-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
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.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Stockholm Gråberget GA:1-6 tillsammans med Gråberget 30 (Lidl), som förvaltas genom delägarförvaltning.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-22 kl. 19:00. På stämman deltog 18 medlemmar. Extrastämman för beslut kring stambyte ägde rum 2021-11-24 kl. 19:00. På extrastämman deltog 49 medlemmar, varav 20 genom poströst samt 7 via fullmakt.

### Styrelsen har utgjorts av:

Kjell Larsson	Ordförande
Maria Rudberg	Ledamot
Niclas Norenus Marander	Ledamot
Anders Wallin	Ledamot
Jane Unger	Ledamot
Rebecca Haridi	Suppleant
Håkan Svensson	Suppleant

Brf Gråberget 23  
769606-5312

sid 2

Ledamöter i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Rudberg, Niclas Norenus Marander, Kjell Larsson.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda styrelsemöten.

Ny revisor, Frida Lundgren, KPMG. Ersätter Alexandra Salomonsson, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Pelle Andersson, sammankallande, Barbara David och Håkan Eriksson.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

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

Avgifterna höjdes med 2 procent från och med 2021-01-01.

Föreningen avser höja avgiften med 15 procent under 2022 för ökade kostnader i samband med kommande stambyte.

## Framtida underhåll och investeringar

Under det närmaste året planeras, enligt underhållsplanen, följande åtgärder:

- Installationsförnyelse etapp 3, stambyte.
- Styrelsen har inlett diskussioner kring ny sophantering inför kommande obligatorium för sortering av matavfall. 1 juli 2024 blir det obligatoriskt att sortera matavfall för flerbostadsfastigheter med 240 liters säck som tekniklösning för hämtning av restavfall. Frågan återupptas efter genomfört stambyte.

Inom en 10-årsperiod planeras, enligt underhållsplan, följande åtgärder:

- Radonmätning
- Ny OVK för lägenheter
- Ny sophantering (föregås av utredning)

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- **Byte av frekvensomriktare och dator i hissar.** Under året har föreningen, efter problem med hissarna, bytt frekvensomriktare och dator i F53 & T6.
- **Kostnadsfördelning.** Fortsatt arbete med att fördela kostnader avseende gemensamhetsanläggningar mellan Gråberget 23 och Gråberget 30 (Lidl)
- **Informationsmöte.** Stambytesinformation delades med medlemmar i mötesform 2021-11-17
- **Extrastämma.** Styrelsen kallade till extrastämma med anledning av stambyte 2021-11-24
- **Info-utskick.** Styrelsen har under året, vid flertalet tillfällen, delat information kring kommande stambyte med medlemmar genom utskick per mail och/eller i brevlådor.
- **Upphandling av stambytesentreprenör.** SBC har på uppdrag av Gråberget 23 skickat ut förfrågningsunderlag för att upphandla en entreprenör för utförandet av stambytet.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 64 st. Under året har åtta (6) stycken lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid årets slut var antalet medlemmar 65 st.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB och den tekniska förvaltningen av Energibevakning AB.

**Ekonomi****Flerårsöversikt**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 764	1 822	1692	2285
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 999	-971	-950	-3660
Soliditet (%)	99,3	99,3	99,4	99

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	26 911 162	54 080 068	1 411 665	-3 194 314	-971 226	79 580 543
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-145 354	145 354		
Balanseras i ny räkning				-971 226	971 226	
Årets resultat					-1 999 205	-1 999 205
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 911 162</b>	<b>54 080 068</b>	<b>1 266 311</b>	<b>-4 020 186</b>	<b>-1 999 205</b>	<b>77 581 338</b>

**Resultatdisposition***Belopp i kr****Förslag till resultatdisposition***

Balanserat resultat	-4 020 187
Årets resultat	-1 999 204
<b>Totalt</b>	<b>-6 019 391</b>
Avsättning till yttre fond	1 596 000
Uttag ur yttre fond	-1 340 010
Balanseras i ny räkning	-6 275 381
<b>Summa</b>	<b>-6 019 391</b>

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 764 497	1 821 865
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 764 497</b>	<b>1 821 865</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 073 030	-2 181 498
Övriga externa kostnader	4	-175 517	-99 949
Personalkostnader och arvoden	5	-56 636	-60 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-471 040	-467 412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 776 223</b>	<b>-2 808 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 011 726</b>	<b>-987 035</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 877	16 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356	-734
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>12 521</b>	<b>15 809</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 999 205</b>	<b>-971 226</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 999 205</b>	<b>-971 226</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 999 205</b>	<b>-971 226</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	73 641 183	74 084 151
Inventarier, maskiner och installationer		266 466	258 262
Summa materiella anläggningstillgångar		73 907 649	74 342 413
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		73 907 649	74 342 413
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		8 394	1 231
Övriga fordringar		20 007	18 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 301	237 701
Summa kortfristiga fordringar		255 702	256 983
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		3 988 200	5 548 555
Summa kassa och bank		3 988 200	5 548 555
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 243 902	5 805 538
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		78 151 551	80 147 951

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 911 162	26 911 162
Upplåtelseavgifter		54 080 068	54 080 068
Fond för yttre underhåll		1 266 311	1 411 665
Kapitaltillskott		1 343 188	1 343 188
Summa bundet eget kapital		83 600 729	83 746 083
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 020 187	-3 194 314
Årets resultat		-1 999 205	-971 226
Summa fritt eget kapital		-6 019 392	-4 165 540
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 581 337</b>	<b>79 580 543</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		343 234	30 914
Skatteskulder		5 213	3 803
Övriga skulder		-	14 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 767	518 504
Summa kortfristiga skulder		570 214	567 408
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 151 551</b>	<b>80 147 951</b>

## 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.

#### 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 parentes)

<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%)
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**

	2021	2020
Årsavgifter	1 582 984	1 551 943
Hyror	73 009	73 009
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 606	12 712
Övriga hyresintäkter	4 785	7 041
Övriga intäkter - tex Lidl	96 113	177 160
	<b>1 764 497</b>	<b>1 821 865</b>

**Not 3 Drift- och fastighetskostnader**

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	119 130	60 593
Städning	67 051	77 998
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 628	34 684
Snöröjning	38 413	7 500
Sotning	-	19 500
Reparationer	257 656	201 840
El	89 498	68 518
Uppvärmning	461 202	406 587
Vatten	64 417	60 147
Sophämtning	161 728	154 116
Försäkringspremie	122 885	117 040
Fastighetsavgift bostäder	68 573	67 163
Övriga fastighetskostnader	37 805	17 203
Kabel-tv/Bredband/IT	66 823	67 470
Förvaltningsarvode ekonomi	83 208	79 968
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	21 225	-
Panter och överlåtelse	9 224	13 599
Juridiska åtgärder	33 825	24 750
Övriga externa tjänster	8 729	9 468
	<b>1 733 020</b>	<b>1 488 144</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	167 959	-
Lokaler	277 438	27 688
VA/Sanitet	45 046	-
Hissar	-	284 000
Stambyte	769 041	381 666
Balkonger	80 526	-
	<b>3 073 030</b>	<b>2 181 498</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 073 030</b>	<b>2 181 498</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2021	2020
Porto / Telefon	8 118	15 948
Konsultarvode	147 399	66 126
Revisionarvode	20 000	17 875
<b>Summa</b>	<b>175 517</b>	<b>99 949</b>

**Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader**

	2021	2020
Styrelsearvode	41 155	47 300
Övrigt arvode styrelse	3 554	-
Sociala kostnader	11 927	12 741
	<b>56 636</b>	<b>60 041</b>

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

**Not 6 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 472 207	22 472 207
-Ombyggnad	8 975 176	8 975 176
-Mark	47 198 728	47 198 728
	78 646 111	78 646 111
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 561 960	-4 118 992
-Årets avskrivning enligt plan	-442 968	-442 968
	-5 004 928	-4 561 960
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>73 641 183</b>	<b>74 084 151</b>

**Taxeringsvärde**

Byggnader	28 000 000	28 000 000
Mark	60 000 000	60 000 000
	88 000 000	88 000 000
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	-	-
	88 000 000	88 000 000

**Not 7 Kassa och bank**

	2021	2020
SBAB-konto BRF	3 765 211	5 222 417
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	222 989	326 138
<b>Summa</b>	<b>3 988 200</b>	<b>5 548 555</b>

## Övriga noter

### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 480 000	44 480 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 480 000</b>	<b>44 480 000</b>

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>		


### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

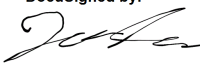
## Underskrifter

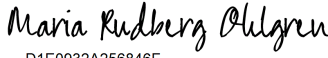
Stockholm / 2022

DocuSigned by:  
  
3E2F323F159A48A...  
Kjell Larsson  
Ordförande


DocuSigned by:  
  
8F2774045B0F461...  
Niclas Nörenius Marander  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
DC78956081F340F...  
Anders Wallin  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
41BFB9E8479A429...  
Jane Unger  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
D1E0932A256846F...  
Maria Rudberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2022  
KPMG AB

DocuSigned by:  
  
439FCE4BBC8E4D2...  
Frida Lundgren  
Auktoriserad Revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

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

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

### Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

### Resultaträkning

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

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





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

## Noter – tilläggsupplysningar

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

## Panter och eventalförpliktelser

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

## Revisionsberättelse

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



# 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 2021. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-13 i detta dokument.

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 2021 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 upp-lyser, 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 revisions sed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsatt att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2020 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2021-06-22 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den 7 juni 2022

KPMG AB

DocuSigned by:

*Frida Lundgren*

439FCE4BBC8E4D2...

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor