



ÅRSREDOVISNING

Brf Gråberget 17

Org nr 716447-6199

2019-01-01 – 2019-12-31

SR CHR
ME
VH L SV

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 17 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-22.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 jobbade vi framför allt med två större projekt. För det första med yttre underhåll. En total besiktning av fasaden utfördes med hjälp av replåtrare och därefter åtgärdades de skador och brister i putsen som upptäckts. I samband med detta arbete genomfördes dessutom ett antal mindre underhållsåtgärder, mestadels bestående av målning och rengöring av diverse exteriöra detaljer, samt förbättring av taksäkerheten enligt gällande regler.

För det andra har vi arbetat med att förbättra rutiner för skötsel och underhåll av fastigheten. Detta har med tiden blivit ett alltmer komplicerat och krävande område, och styrelsen gjorde därför bedömningen att vi behövde byta till en fastighetsförvaltare med bredare kompetens och ett större utbud av tjänster. Den befintliga fastighetsskötarens uppdrag kartlades och utifrån denna sammanställning, samt de önskemål om kompletteringar och förbättringar som framkommit, togs ett underlag fram för upphandling av ny leverantör. Efter offertgenomgångar och diskussioner valde styrelsen att inleda ett samarbete med Storholmen Förvaltning som i och med årsskiftet 2019/2020 är vår tekniska förvaltare. Redan innan årsskiftet startades dessutom ett par mindre projektet under Storholmens ledning – dels att slutföra vår påbörjade OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll), dels att upprätta en energideklaration för fastigheten.

Ett liknande arbete, om än i mindre skala, genomfördes också avseende städning, där vi efter diverse turer bytte vår befintliga leverantör till Mickes Städ.

I början av december bjöd styrelsen in till glöggmingel. Dels för att ge möjlighet att ställa frågor till och om den nya fastighetsförvaltaren, men framför allt för en stunds socialt umgänge grannar emellan i den nu adventspyntade fastigheten. Om viljan finns hoppas vi att det kan bli ett återkommande evenemang.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-06.

Sonja Carlström	ordförande
Sara Gallego Holmström	vice ordförande
Mats Eriksson	kassör
Björn Lindenbaum	sekreterare
Ylva Holmer	ledamot
Eivind Hansson Ruge	ledamot

Handwritten signatures: ME, CH, YH, EL

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse samt internrevisor avseende år 2019 om 40 000 kr exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Olle Kannö auktoriserad revisor, MT Revision AB
Ulf Svärd revisorssuppleant

Till auktoriserad revisor har reserverats 16 000 kr för revisionsarvode avseende räkenskapsåret 2019.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Johan Windahl.

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 2019 uppgår till 72 200 000 kr (föregående år 55 633 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	21 200	7 000	28 200
Mark	38 000	6 000	44 000
Summor	59 200	13 000	72 200

ME SR ehk YH
82 R

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	plåt	renovering, utbyte hängrännor stuprör	2002
		installation takvärmeanläggning	2014
Fasader	puts	renovering	2019
Fönster	2-glas kopplade	bullerisolering	2005
		renovering utvändigt	2016-17
Balkonger	mot gård	installation	2002,2013
Trapphus		nya entréportar	2002
		ommålning	2009
		nya säkerhetsdörrar	2013
Hiss	Tjärhovsgatan	renovering	2000
Innergård		renovering	2004
Tvättstuga		renovering inkl ny maskinpark	2011
Allm. källarutrymmen		ommålning	2003
Värmesystem	direktverk el		
VA-stammar		utbyte	1976-77
		utbyte horisontella rör källare	2003
		utbyte vertikal stam Tjärhovsgatan 14	2017/18
Ventilation	självdreg	OVK-besiktning (vart 6:e år)	pågående
Elstigar			
Brandskydd		besiktning utförd	2014
Energideklaration		utförd (vart 10:e år)	pågående

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

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 47 tkr (föreg år ca 594 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 428 tkr (ca 548 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Under 2020 planerar vi att genomföra följande:

- Renovering av soprum
- Underhåll av vattenförsörjning, byte cirkulationspump, reglerverk m.m.
- Byte av äldre avloppsstam i källare
- Spolning av avloppsstammar

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Fojo Fastighetsförvaltning AB. Fr.o.m 2020-01-01 Storholmen Förvaltning.

Städning har ombesörjts av VNV Group AB. Fr.o.m. 2020-01-01 Mickes Städ.

ME SR CH YH
[Signature]

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).
Uttagna och ställda panter 11 660 000 kr. Eventualförpliktelser – inga.

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

Föreningens hemsida är www.graberget17.se

Föreningens e-post är graberget17@gmail.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 24 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

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

Pantsättningsavgift utgår ej.

Förändringar i medlemsantalet	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40	39
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	40	40

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 965 736	1 920 828	1 901 475	1 891 311
Resultat efter finansiella poster	234 094	- 531 920	- 696 780	- 50 981
Balansomslutning	26 584 970	26 314 557	27 045 595	28 054 745
Kassa och bank	1 580 206	998 902	1 400 115	2 134 469
Soliditet	59%	58%	59%	59%
Belåningsgrad	15%	19%	19%	19%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 909	5 909	5 909	5 909
Skuldkvot	5,3	5,4	5,5	5,5
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt 31/12	286	286	286	286
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	400	136	255	357

NE SE Chr VH
SE

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	0	- 690 266	- 531 920	15 349 877
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			465 000	- 465 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 531 920	531 920	
Årets resultat					234 094	234 094
Belopp vid årets utgång	15 834 721	737 342	465 000	- 1 687 186	234 094	15 583 971

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 687 186
Årets resultat	234 094
Summa	- 1 453 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	465 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 428 470
Balanseras i ny räkning	- 1 489 622
Summa	- 1 453 092

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 2020.

82
ME
JL
YH
R

Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 965 736	1 920 828
Övriga rörelseintäkter		<u>13 162</u>	<u>14 282</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 978 898	1 935 110
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 309 919	- 2 040 472
Personalkostnader	3	- 44 287	- 50 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 314 999</u>	<u>- 314 999</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 669 205	- 2 406 014
<i>Rörelseresultat</i>		309 693	- 470 904
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 75 599</u>	<u>- 61 016</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 75 599	- 61 016
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		234 094	- 531 920
<i>Årets resultat</i>		234 094	- 531 920

SR
ME
YH
BL

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	24 806 302	25 103 440
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>17 857</u>	<u>35 718</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 824 159	25 139 158
Summa anläggningstillgångar			25 139 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 131	7 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>174 474</u>	<u>169 236</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		180 605	176 497
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 580 206</u>	<u>998 902</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 580 206	998 902
Summa omsättningstillgångar		1 760 811	1 175 399
SUMMA TILLGÅNGAR		26 584 970	26 314 557

S. Ehr YH
NE
SL
B

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 572 063	16 572 063
Fond för yttre underhåll		<u>465 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 037 063	16 572 063
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 687 186	- 690 266
Årets resultat		<u>234 094</u>	<u>- 531 920</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 453 092	- 1 222 186
SUMMA EGET KAPITAL		15 583 971	15 349 877
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 500 000	10 500 000
Övriga skulder	9	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 530 000	10 530 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 447	24 419
Skatteskulder	10	26 032	1 665
Övriga skulder		67 096	68 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>341 424</u>	<u>340 257</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		470 999	434 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 584 970	26 314 557

82
ME
EHR YH
ER

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

Materiella anläggningstillgångar och avskrivnings principer

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

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

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	Grunddel	200 år
Fastighetsförbättringar 2000	Målningsarbeten enl uh-plan, ca 641 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2002	Fasad och portar, ca 2 085 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2004	VVS- och gårdsarbeten, ca 1 093 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2005	Bullerisolering av fönster, 260 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2013	Säkerhetsdörrar, 644 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2014	Takvärme, ca 271 tkr	20 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	508 740	508 740
Hysesintäkter lokaler	1 453 396	1 408 488
Förrådshyror	3 600	3 600
Summa	1 965 736	1 920 828

Not 2 Övriga externa kostnader**2019****2018***Driftskostnader*Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	65 512	48 528
Hisstillsyn	5 700	8 692
Snöröjning	25 209	25 896
Gårdskostnader	0	10 038
Elavgifter för belysning och uppvärmning	96 208	104 373
Fjärrvärme (för tappvatten)	59 937	62 494
Sotning	0	6 134
Vatten	63 726	62 514
Städning, klottersanering, förbrukning	68 030	92 727
Renhållning hushållssopor	27 369	26 799
Renhållning grovsopor	36 085	33 543
Löpande reparationer	47 652	594 624
Övriga fastighetskostnader	23 776	4 909
Fastighetsavgift/-skatt	163 048	136 418
Fastighetsförsäkring	73 206	59 908
Kabel-TV och bredband	<u>59 084</u>	<u>58 336</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	814 542	1 335 933

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	44 096	43 850
Revision	16 973	15 223
Övriga förvaltningskostnader	3 272	3 881
Bankavgifter	2 566	2 274
Advokatkostnader	<u>0</u>	<u>90 782</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	66 907	156 010

Summa driftskostnader

881 449 1 491 943

Underhållskostnader

VA-stambyte (2018)	0	411 222
OVK besiktning bostäder (2018)	0	14 688
OVK besiktning lokaler (2018)	0	4 500
Underhållsplan Planima	5 925	0
Fasadrenovering	<u>353 393</u>	<u>118 119</u>
Ventilationsarbete	36 875	0
Energideklaration, OVK-åtgärder	<u>32 277</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	428 470	548 529

Summa**1 309 919****2 040 472**

SR
KE
DHR
DR
VA
BL

Not 3 Personalkostnader	2019	2018
Löner och andra ersättningar för		
styrelse efterjustering föregående år	- 4 600	- 2 050
styrelse beräknat innevarande år	39 000	39 000
förtroendevald revisor efterjustering föreg år	0	750
förtroendevald revisor beräknat innevarande år	0	1 000
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	34 400	38 700
Sociala kostnader	9 887	11 843
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	44 287	50 543

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 500 282	28 500 282
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	28 500 282	28 500 282
Ingående avskrivningar	- 3 396 842	- 3 099 704
Årets avskrivningar	- 297 138	- 297 138
Utgående avskrivningar	- 3 693 980	- 3 396 842
Redovisat värde	24 806 302	25 103 440

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	28 200 000	24 800 000
Mark	44 000 000	30 833 000
Summa	72 200 000	55 633 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	289 394	289 394
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	289 394	289 394
Ingående avskrivningar	- 253 676	- 235 815
Årets avskrivningar	- 17 861	- 17 861
Utgående avskrivningar	- 271 537	- 253 676
Redovisat värde	17 857	35 718

Not 6 Förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Webforum per dec	7 134	5 945
Com Hem, bredband per mars	13 146	13 111
Aremo, klottersanering per mars	2 331	2 287
Utgående moms kv 1	75 803	74 687
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec	76 060	73 206
Summa	174 474	169 236

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 580 206	888 202
Handelsbanken checkkonto (avslutat 2019)	0	108 587
Nordea sparkonto företag (avslutat 2019)	0	2 113
Summa	1 580 206	998 902

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	0,717	2020-09-14	90 d	0	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	15%	19%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 909	5 909

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	11 660 000	11 660 000
Summa ställda säkerheter	11 660 000	11 660 000

Not 9 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Hyresdeposition lokal 3009 inbet 2017-12-21	30 000	30 000
Summa	30 000	30 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SE", "ME", "JL", "YH", and "SW".

Not 10 Skatteskulder	2019-12-31	2018-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	0	135 890
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	136 418
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019	163 048	0
Inbetald preliminärskatt	- 137 016	- 270 643
Summa	26 032	1 665

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	8 079	8 015
Upplupen bankavgift	203	219
Upplupen kostnad el	18 266	23 815
Upplupen kostnad grovsopor	7 875	7 691
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	15 213	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel mm	2 844	5 213
Upplupen kostnad reparationer	0	4 097
Beräknade upplupna styrelsearvoden	39 000	40 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	12 254	12 254
Beräknad upplupen ränta	3 806	3 715
Förutbetalda avgifter och hyror	217 884	220 238
Beräknad upplupen revisionskostnad	16 000	15 000
Summa	341 424	340 257

Stockholm den 20 / 3 2020.


 Sonja Carlström
 Ordförande


 Sara Gallego Holmström


 Mats Eriksson

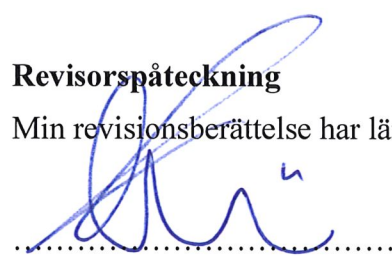

 Björn Lindenbaum


 Ylva Holmer


 Eivind Hansson Ruge

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020.


 Olle Kannö
 Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019-12-31 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.

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 2019 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:

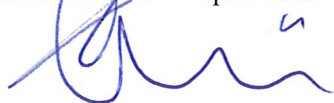
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17 april 2020



Olle Kannö
Auktoriserad revisor