



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gråberget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7974 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 152:6	Göteborgs Kommun	10 år	2032-10-28	1953
Majorna 153:2	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-18	1953
Majorna 153:3	Göteborgs Kommun	10 år	2032-08-12	1953
Majorna 153:4	Göteborgs Kommun	10 år	2031-09-11	1951
Majorna 154:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-07-01	1952
Majorna 155:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-01-08	1952
Majorna 156:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-03-26	1953
Majorna 157:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-02-12	1952
Majorna 157:2	Göteborgs Kommun	10 år	2031-03-13	1951
Majorna 162:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-08-12	1953

Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
569	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31720
3	lokaler (hyresrätt)	705
206	p-platser	0
10	garageplatser	0
2	mc-platser	0

Totalt 790 objekt

32425

Föreningens lägenheter fördelas på:

62 st 1 r o k

403 st 2 r o k

100 st 3 r o k

3 st 4 r o k

1 st 5 r o k

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jens Axelsson	Ordförande		
Harald Nordius	Ledamot		
Malin Michaelson	HSB-ledamot		
Annabell Jaako	Ledamot		
Katarina Grönbäck	Ledamot	2022-05-19	
Kristin Andersen	Ledamot		2022-05-19
Robert Garpetun	Ledamot	2022-05-19	
Rickard Heed	Ledamot		
Erik Larsson	Ledamot		2022-05-19
Edvard Hübinette	Ledamot	2022-05-19	
David Heidari	Ledamot	2022-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jens Axelsson, Rickard Heed och Annabelle Jaako.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jens Axelsson, Rickard Heed och Katarina Grönbäck.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Ingela Göransson med Maria Danielsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingela Göransson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 42 medlemmar varav 39 var röstberättigade.


VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 januari 2022 höjdes månadsavgifterna med 3 % och uppgick därefter i genomsnitt till 867 kr/m².

Efter räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 10 % och uppgår därefter i genomsnitt till 954 kr/m².

Avgifterna för fordonsplatser höjdes med 3% till 434 kr för parkeringsplats, 612 kr för elbilsplatser, 929 kr för varmgarage och 218 kr för MC-plats.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. 

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-02-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Föreningens förvaltare arbetar aktivt efter föreningens underhållsplan och har bidragit till att föreningen kommit framåt med stora delar av underhållet.
- Föreningen har mottagit samtliga nya besked om tomträttsavgälder från Göteborgs kommun, vilka man tillsammans med flera andra HSB-föreningar inte har velat skriva på och därför är stämnda inför domstol. Styrelsen har därför, precis som flera andra föreningar, anlitat Wistrands advokatbyrå. Under året har styrelsen engagerat sig kring frågan tillsammans med bland andra HSB Göteborg.
- Föreningen upplåter plats för en kommunikationsmast på taket av K18 enligt hyresavtal (inflationsjusterat) som genererar en intäkt till föreningen.
- Efter beslut på stämman har föreningen upphandlat IMD för hushållsel. Detta är nu infört till en fast kostnad per kw/h.
- Styrelsen har upphandlat ett nytt städavtal för trappstäd mm med en ny leverantör som börjar gälla vid årsskiftet 2022-2023.
- I början av årets bedrevs styrelsearbetet mestadels digitalt och på distans på grund av Covid-19-pandemin, för att under våren och resten av året kunna bedrivas med närvaro. Det har åter blivit möjligt att genomföra medlemsevenemang, och styrelsen bjöd in till en välbesökt glöggträff i föreningslokalen i december.

Under året har följande periodiska underhåll gjorts:

- Uppdatering av underhållsplanen.

Under året har följande planerade underhåll gjorts:

- Fortsatt bekämpning av råttor med stora fällor i avloppsrör och enstaka fällor ovan mark.
- Arbetet med markytor och liggande stammar på Kabelgatan 14, 35 och Vantgatan 3 har avslutats.
- Arbetet med markytor och liggande stammar på Kabelgatan 18, 20, 28, 30 har påbörjats.
- Besiktning av fasader, tak och fönster på ett antal hus på Vantgatan och Kabelgatan har påbörjats för att kunna få underlag och förslag till åtgärd och renovering, i överensstämmelse med underhållsplanen.
- Byte och injustering av termostater och ventiler i samtliga lägenheter och lokaler.
- Nya hänvisningsskyltar i området.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Reparation av terrazzogolv i alla entréer på Vantgatan 3.

Under året har följande investeringar gjorts:

- Byte delar av tvättutrustning på Kabelgatan 16, 18, 35, 37, samt på Vantgatan 3.
- Rivning av tidigare förbränningsanläggning på Kabelgatan 20 har genomförts.
- Utökad antalet elbilsplatser.
- Byte vattenmätare Kabelgatan 8-20. *N*

Under 2023 planeras följande:

- Fortsatt reparation av husens system för avlopp, dagvatten och dränering.
- Fortsatt långsiktig planering och projektering av åtgärder för fasader och tak.
- Fortsatt arbete med en långsiktig lösning för cyklar, successiv genomgång av föreningen.
- Projektering av markytor och liggande stammar på Kabelgatan 10, 12, 26 och Vantgatan 1.
- Uppfräschning av trapphus som påverkats av renoveringsarbeten.
- Pilotprojekt att installera närvarostyrd LED- belysning i några huskroppar.
- Grovtvättstugan på Vantgatan 3 utrustas med en vanlig tvätt och tork som kan bokas av alla i föreningen.
- Fortsatt tvätt av fasader i delar av föreningen.
- Montering av temperaturmätare i samtliga lägenheter i föreningen.
- Projektering av kommande underhåll hissar Kabelgatan 8-20.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 75 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 752 och under året har det tillkommit 106 och avgått 101 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 757.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	201	266	243	218	200
Skuldsättning, kr/kvm	3 822	3 454	3 517	3 573	3 633
Räntekänslighet, %	5	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	226	182	183	191	186
Driftskostnad, kr/kvm	706	595	549	523	501
Årsavgifter, kr/kvm	867	844	819	780	757
Totala intäkter, kr/kvm	957	912	859	824	804
Nettoomsättning, tkr	30 700	29 153	27 625	26 281	25 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	927	67	200	-952	2 396
Soliditet, %	18	20	19	19	20

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.


Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. 

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. P g a införandet av individuell mätning av el (IMD) är elkostnaden högre år 2022 än tidigare år. Samtidigt har intäkten för el ökat under år 2022.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er). Se förklaring under "Energikostnad" vad gäller ökad kostnad vid införandet av IMD.

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	799 020	0	0	799 020
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 511 851	0	0	11 511 851
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 167 882	0	3 922 675	18 090 557
S:a bundet eget kapital, kr	26 478 753	0	3 922 675	30 401 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 043 075	66 994	-3 922 675	-812 606
Årets resultat, kr	66 994	-66 994	927 391	927 391
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 110 069	0	-2 995 284	114 785
S:a eget kapital, kr	29 588 822	0	927 391	30 516 213

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 077 325 kr 

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 110 069
Årets resultat, kr	927 391
Reservation till underhållsfond, kr	-5 000 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	1 077 325
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	114 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	114 785

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



HSB Brf Gråberget i Göteborg

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 700 277	29 153 484
Övriga rörelseintäkter	Not 2	318 642	429 693
Summa rörelseintäkter		31 018 919	29 583 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-21 806 619	-18 240 695
Underhållskostnader	Not 4	-1 077 325	-6 088 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 072 847	-1 042 839
Personalkostnader	Not 6	-364 308	-360 675
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-4 521 707	-2 475 826
Summa rörelsekostnader		-28 842 807	-28 208 522
Rörelseresultat		2 176 113	1 374 655
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 729	26 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 257 451	-1 333 665
Summa finansiella poster		-1 248 722	-1 307 661
Årets resultat	Not 10	927 391	66 994

M



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 146 987 680 129 072 582

Inventarier

Not 12 145 313 202 510

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 4 341 556 0

151 474 549 129 275 091*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

151 475 249**129 275 791**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 15 28 887 6 157

Övriga fordringar

Not 16 11 758 055 9 593 081

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 2 197 437 1 723 106

13 984 379 11 322 344

Kortfristiga placeringar

Not 18 0 10 000 000

Kassa och bank

134 421 132 763

Summa omsättningstillgångar

14 118 800**21 455 107****Summa tillgångar****165 594 049****150 730 898** *m*



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 310 871

12 310 871

Underhållsfond

18 090 557

14 167 882

30 401 42826 478 753*Fritt Eget kapital*

Balanserat resultat

-812 606

3 043 075

Årets resultat

927 391

66 994

114 7853 110 070

Summa eget kapital

30 516 213**29 588 823**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

80 287 690

75 801 229

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

43 629 074

36 180 599

Leverantörsskulder

3 204 669

4 321 690

Skatteskulder

47 622

83 912

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

1 080 875

1 160 596

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

6 827 906

3 594 050

54 790 14645 340 847

Summa skulder

135 077 836**121 142 076****Summa Eget kapital och skulder****165 594 049****150 730 898** *M*



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Gråberget är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för år 2021 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,83%
Relining	5,00%
IMD	6,67%
Värmeinjustering	5,00%
Dränering	2,00%
Uteplats	6,67%
Inventarier	10% respektive 33%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 80 256 546 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	27 493 209	26 691 364
	Hyror	1 571 233	1 654 044
	Elintäkter	819 665	9 195
	Övriga intäkter	816 170	798 881
		30 700 277	29 153 484
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	318 642	429 693
	*Varav försäkringsersättning	213 933	428 973
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	2 991 126	3 364 930
	Reparationer	2 303 069	1 787 305
	El	1 840 652	650 267
	Uppvärmning	4 061 364	3 953 459
	Vatten	1 442 174	1 303 359
	Sophämtning	1 054 701	1 011 889
	Övriga avgifter (försäkring och bevakning)	553 480	638 297
	Förvaltningsarvoden	2 434 473	2 032 851
	Tomträttsavgäld	2 172 200	2 167 768
	Övriga driftskostnader		
	Datakommunikation (237 720 kr redovisat år 2022 tillhör år 2021)	1 035 704	462 271
	Serviceavtal	503 669	331 733
	Juridiskt arvode tomträttsavgäld	712 625	115 625
	Konsultkostnader	635 604	295 423
	Övriga driftskostnader	65 777	125 519
		21 806 619	18 240 695
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	160 073	623 100
	VVS	255 375	34 350
	El och tele	216 279	355 039
	Byggnad utvändigt	5 525	207 671
	Markytor	0	4 435 527
	Utrustning	440 073	432 799
		1 077 325	6 088 486
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	880 951	855 871
	Medlemsavgifter	179 700	180 100
	Övriga externa kostnader	12 196	6 868
		1 072 847	1 042 839
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	154 892	154 620
	Sammanträdesersättningar	53 392	69 827
	Revisorsarvode	15 208	14 986
	Löner och andra ersättningar	51 228	49 293
	Sociala kostnader	77 338	71 949
	Kurser och konferenser	12 250	0
		364 308	360 675
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	4 438 832	2 395 964
	Markanläggningar	16 650	16 650
	Inventarier	66 225	63 212
		4 521 707	2 475 826



HSB Brf Gråberget i Göteborg

		2022-01-01	2021-01-01
Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	26	0
	Övriga ränteintäkter	8 703	26 004
		8 729	26 004
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 256 391	1 332 172
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	633
	Övriga finansiella kostnader	1 060	860
		1 257 451	1 333 665
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	927 391	66 994
	Avsättning till underhållsfond	-5 000 000	-4 800 000
	Disposition ur underhållsfond	1 077 325	6 088 486
	Resultat efter underhållspåverkan	-2 995 284	1 355 480
	Högre avskrivningar pga K3	1 287 089	0
	Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	-1 708 195	1 355 480

M



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	201 351 475	201 351 475
Årets investeringar	22 370 580	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>223 722 055</u>	<u>201 351 475</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 312 193	-69 916 229
Årets avskrivningar	-4 438 832	-2 395 964
Utgående avskrivningar	<u>-76 751 025</u>	<u>-72 312 193</u>
Bokfört värde byggnader	146 971 030	129 039 282
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	249 750	249 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>249 750</u>	<u>249 750</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-216 450	-199 800
Årets avskrivningar	-16 650	-16 650
Utgående avskrivningar	<u>-233 100</u>	<u>-216 450</u>
Bokfört värde markanläggningar	16 650	33 300
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	146 987 680	129 072 582
Taxeringsvärde för Majorna 152:6, 153:2, 153:3, 153:4, 154:1, 155:1, 156:1, 157:1, 157:2, 162:1		
Byggnad - bostäder	415 800 000	429 200 000
Byggnad - lokaler	915 000	868 000
	<u>416 715 000</u>	<u>430 068 000</u>
Mark - bostäder	451 400 000	373 200 000
Mark - lokaler	749 000	900 000
	<u>452 149 000</u>	<u>374 100 000</u>
Taxeringsvärde totalt	868 864 000	804 168 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	166 060 400	166 060 400
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	907 598	907 598
Årets investeringar	9 028	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>916 626</u>	<u>907 598</u>
Ingående avskrivningar	-705 088	-641 876
Årets avskrivningar	-66 225	-63 212
Utgående avskrivningar	<u>-771 313</u>	<u>-705 088</u>
Bokfört värde	145 313	202 510



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
VA och relining Kabelgatan 18, 20, 28 och 30	0	0			
Kostnad under året	3 939 856				
(Beräknas slutfört sommaren år 2023 till en total slutkostnad av ca 13 000 000 kr)	3 939 856	0			
Tak, fasad, fönster, balkonger Kabelgatan 33, 35, 24 och Vantgatan 2	0	0			
Kostnad under året	345 150				
(Beräknas pågå under år 2023-2024)	345 150	0			
Dränering och markarbeten Kabelgatan 10, 12, 26 och Vantgatan 1	0	0			
Kostnad under året	56 550				
(Beräknas pågå under år 2023)	56 550	0			
	4 341 556	0			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
1 andel i Fonus	200	200			
	700	700			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	4 975	6 157			
Övriga kundfordringar	23 912	0			
	28 887	6 157			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	11 060 414	9 558 518			
Skattekonto	25 324	33 313			
Mervärdesskatt	672 317	0			
Övrigt	0	1 250			
	11 758 055	9 593 081			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 697 437	1 558 694			
Upplupna intäkter	500 000	164 412			
	2 197 437	1 723 106			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar	0	10 000 000			
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758258788	1,18%	2026-01-21	19 159 206	250 000
*Nordea Hypotek AB	39758312901	2,85%	2023-10-30	18 956 329	300 000
*Nordea Hypotek AB	39758322354	2,85%	2023-12-20	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788934463	0,95%	2024-10-16	23 041 000	0
*Nordea Hypotek AB	39788978258	0,55%	2023-06-21	11 028 625	150 000
Stadshypotek	620366	0,66%	2025-09-30	8 120 956	500 000
Stadshypotek	646012	0,51%	2025-01-30	16 189 911	40 000
Swedbank Hypotek	852909670	1,79%	2024-10-25	7 156 467	94 784
Swedbank Hypotek	852909688	1,79%	2024-10-25	7 605 670	100 736
*Swedbank Hypotek	2857404830	1,81%	2023-03-24	2 658 600	759 600
				123 916 764	2 195 120
Nästa års amortering beräknas uppgå till					2 195 120
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					41 433 954
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					43 629 074
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					80 287 690
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					112 941 164



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	10 052
Inre fond	1 080 875	1 150 544
	1 080 875	1 160 596
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	158 135	122 552
Ovriga upplupna kostnader	3 652 825	849 710
Förutbetalda hyror och avgifter	3 016 946	2 621 788
	6 827 906	3 594 050

Göteborg 5/4 2023

Annabell Jaako
David Heidari
Edvard Hubinette
Harald Nordius
Jens Axelsson
Katarina Grönback
Malin Michaelson
Rickard Heed
Robert Garpetun

Vår revisionsberättelse har 27 04 24 avgivits, beträffande denna årsredovisning

Ingela Göransson
Av föreningen vald revisor

MABIA DANIELSSON

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg, org.nr. 757200-7974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår under stycket Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret i Förvaltningsberättelsen samt i not 3 har föreningen en rättslig tvist. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången ej känd.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg den 24/4 2023



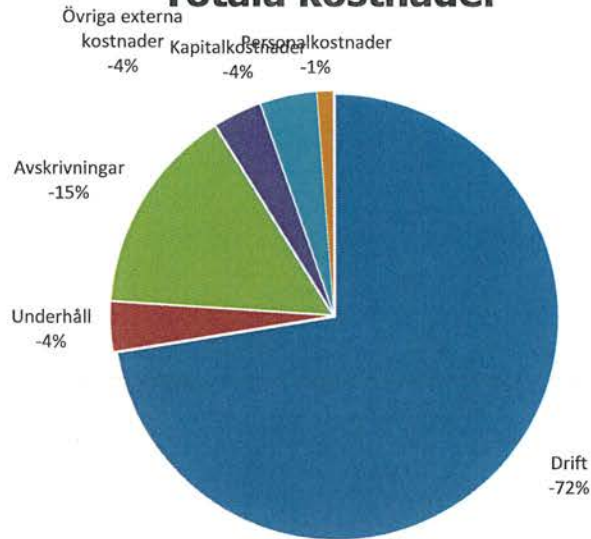
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingela Göransson
Av föreningen vald revisor
MARI A DANIELSSON



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

