



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gråberget i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gråberget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7974 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
569	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 720
3	lokaler (hyresrätt)	705
10	garageplatser	0
206	p-platser	0
2	mc-platser	0
<b>Totalt 790 objekt</b>		<b>32 425</b>



Föreningens lägenheter fördelas på:

62 st 1 rok

403 st 2 rok

100 st 3 rok

3 st 4 rok

1 st 5 rok

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jens Axelsson	Ordförande
Harald Nordius	Ledamot
Annabell Jaako	Ledamot
Katarina Grönbäck	Ledamot
Robert Garpetun	Ledamot
Rickard Heed	Ledamot
Edvard Hübinette	Ledamot
David Heidari	Ledamot
Malin Michaelson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Harald Nordius, Katarina Grönbäck, Robert Garpetun, Edvard Hübinette samt David Heidari.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Grönbäck, Rickard Heed och Jens Axelsson.

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

Valberedning har varit: Ingela Göransson (sammankallande) samt Pia Burman, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 57 medlemmar varav 54 var röstberättigade.

En extra föreningsstämma hölls 2023-11-14. Ärendet på stämman var beslut ett av två gällande stadgeändring samt eventuell investering av solceller. På extrastämman deltog 47 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +17% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-09-04.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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. Tyvärr förlorade samtliga föreningar i första instans, och alla valde att överklaga. Målen har vilandeförklarats i avvaktan på ett liknande mål som troligen tas upp under 2024. 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. Vi har i beräkning av ny avgift för bostadsrätt tagit höjd för ett negativt utfall.
- Styrelsen har upphandlat ett nytt tekniskt avtal med Primär fastighetsförvaltning.
- Styrelsen har tecknat ett nytt avtal för fjärrvärme, som på det hela taget innebär en besparing.
- Styrelsen har genomfört en extrastämma i november med frågor om nya stadgar och inverteiring i solceller
- Styrelsen har bjudit in till städ- och trädgårdsdagar, samt en pubkväll och en glöggträff.

Under året har följande periodiska underhåll gjorts:

- Uppdatering av underhållsplanen.

Under året har följande planerade underhåll gjorts:

- Fortsatt bekämpning av råttor genom att förhandla fram ett nytt mer ekonomiskt fördelaktigt avtal med stora fällor i avloppsrör och enstaka fällor ovan mark.
- Arbete med markytor och liggande stammar på Kabelgatan 18, 20, 28, 30 har avslutats.
- Arbete med markytor och liggande stammar på Kabelgatan 10, 12 och 26 och Vantgatan 1.
- Fortsatt arbete med projektering av byte av fasader, tak och fönster på ett antal hus på Vantgatan och Kabelgatan i överensstämmelse med underhållsplanen.
- Kärltvätt av samtliga sopkärl.
- Nytt plåttak på entrétak Kabelgatan 20.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i delar av föreningen.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Fasadreparationer på Kabelgatan 16 och 18.
- Ytskikt och tätskikt i bastun har renoverats.

Under året har följande investeringar gjorts:

- Byte delar av tvättutrustning på Kabelgatan 10, 24, 35 samt Vantgatan 3.
- Grovtvättstugan på Vantgatan 3 har utrustats med en vanlig tvätt och tork som kan bokas av alla i föreningen.
- Rivning av tidigare förbränningsanläggning på Kabelgatan 20 har genomförts.
- Utökat antalet elbilsplatser med fyra platser.
- Ny rörelsestyrd LED-belysning i samtliga allmänna utrymmen.
- Byte vattenmätare på Kabelgatan 33, 35, 37, 41 och Vantgatan 2.
- Temperatur- och fuktämätare i samtliga lägenheter.



Under 2024 planeras följande:

- Fortsatt reparation av husens system för avlopp, dagvatten och dränering, samtidigt återställs och förbättras ytskikt i källargångar och trapphus.
- Fortsatt långsiktig planering och projektering av åtgärder för fasader, fönster och tak. Etapp ett (Kabelgatan 33, 35, 24 och Vantgatan 2) beräknas startas under 2024.
- Fortsatt arbete med en långsiktig lösning för cyklar.
- Projektering av markytor och liggande stammar på Kabelgatan 39, 41, Kravellgatan och Vantgatan 2.
- Planerat underhåll, renovering, av samtliga hissar Kabelgatan 8-30
- Ny grillplats med uteugn mellan Kabelgatan 10 och 12.
- Trädgårdsdagar, glöggräff, medlemsenkät med mera.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 52 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 757 och under året har det tillkommit 65 och avgått 72 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 750.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	302	201	266	243	218
Skuldsättning, kr/kvm	4 028	3 822	3 454	3 517	3 573
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 117	3 907	3 530	3 595	3 652
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	263	226	182	183	191
Årsavgifter, kr/kvm	1 024	867	844	819	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	93	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 104	957	912	859	824
Nettoomsättning, tkr	34 457	30 700	29 153	27 625	26 281
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 161	927	67	200	-952
Soliditet, %	17	18	20	19	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgifter år 2023 ingår även IMD el samt avgift för informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning av förlust:

Föreningen redovisar i år ett underskott som i huvudsak har uppstått på grund av stora avskrivningar på fastigheten, vilka inte är likviditetspåverkande, samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 302 kr/kvm. För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför år 2024 med 17%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	799 020	0	0	799 020
Upplåtelseavgifter, kr	11 511 851	0	0	11 511 851
Underhållsfond, kr	18 090 557	0	-329 289	17 761 268
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>30 401 428</b>	<b>0</b>	<b>-329 289</b>	<b>30 072 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-812 606	927 391	329 289	444 074
Årets resultat, kr	927 391	-927 391	-1 161 367	-1 161 367
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>114 785</b>	<b>0</b>	<b>-832 078</b>	<b>-717 293</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>30 516 213</b>	<b>0</b>	<b>-1 161 367</b>	<b>29 354 846</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 329 289 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	114 785
Årets resultat, kr	-1 161 367
Reservation till underhållsfond, kr	-5 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 329 289
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-717 293</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-717 293</b>
------------------------------------	-----------------

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

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	34 456 665	30 700 277
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 324 874	318 642
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>35 781 539</b>	<b>31 018 919</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-21 918 974	-21 806 619
Underhållskostnader	Not 4	-5 329 289	-1 077 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 114 069	-1 072 847
Personalkostnader	Not 6	-457 133	-364 308
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-5 632 206	-4 521 707
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-34 451 671</b>	<b>-28 842 807</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 329 868</b>	<b>2 176 113</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 050	8 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 499 285	-1 257 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 491 235</b>	<b>-1 248 722</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-1 161 367</b>	<b>927 391</b>



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	162 242 310	146 987 680
Inventarier	Not 12	79 133	145 313
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	<u>2 533 942</u>	<u>4 341 556</u>
		164 855 385	151 474 549
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<b>164 856 085</b>	<b>151 475 249</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	10 172	28 887
Övriga fordringar	Not 16	3 583 415	11 758 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	<u>2 201 794</u>	<u>2 197 437</u>
		5 795 380	13 984 379
Kassa och bank		11 120	134 421
Summa omsättningstillgångar		<b>5 806 501</b>	<b>14 118 800</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>170 662 585</b>	<b>165 594 049</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 310 871	12 310 871
Underhållsfond		17 761 268	18 090 557
		<u>30 072 139</u>	<u>30 401 428</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		444 074	-812 605
Årets resultat		-1 161 367	927 391
		<u>-717 293</u>	<u>114 785</u>
Summa eget kapital		<b>29 354 846</b>	<b>30 516 213</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	61 435 802	80 287 690
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		69 163 342	43 629 074
Leverantörsskulder		5 052 894	3 204 669
Skatteskulder		57 852	47 622
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 050 710	1 080 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 547 138	6 827 906
		<u>79 871 937</u>	<u>54 790 145</u>
Summa skulder		<b>141 307 739</b>	<b>135 077 835</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>170 662 585</b>	<b>165 594 049</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 161 367	927 391
Avskrivningar	5 632 206	4 521 707
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 470 839	5 449 098
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	597 758	-1 160 139
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-452 475	2 000 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 616 121	6 289 781
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-19 013 043	-26 712 135
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-9 028
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-19 013 043	-26 721 163
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 682 380	11 934 936
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 682 380	11 934 936
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 714 542</b>	<b>-8 496 446</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 194 835</b>	<b>19 691 281</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 480 293</b>	<b>11 194 835</b>

**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), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 80 256 546 kr.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	30 240 960	27 493 209
	Hyror	1 834 762	1 571 233
	Elintäkter	1 553 403	819 665
	Internetavgift	682 800	682 800
	Övriga intäkter	144 740	133 370
		<b>34 456 665</b>	<b>30 700 277</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	<b>1 324 874</b>	<b>318 642</b>
	<i>varav försäkringsersättning</i>	<i>51 560</i>	<i>213 933</i>
	<i>ersättning Gbg Stad (p-platser)</i>	<i>650 000</i>	<i>0</i>
	<i>elstöd</i>	<i>430 611</i>	<i>0</i>
	<i>bidrag laddplatser</i>	<i>120 000</i>	<i>0</i>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 756 448	2 991 126
	Reparationer	2 171 946	2 303 069
	El	2 625 905	1 840 652
	Uppvärmning	4 502 150	4 061 364
	Vatten	1 405 476	1 442 174
	Sophämtning	1 147 854	1 054 701
	Övriga avgifter ( <i>försäkring och bevakning</i> )	558 183	553 480
	Förvaltningsarvoden	2 550 236	2 434 473
	Tomträttsavgäld	2 188 220	2 172 200
	Övriga driftskostnader		
	<i>Datakommunikation (237 720 kr redovisat år 2022 tillhör år 2021)</i>	<i>812 520</i>	<i>1 035 704</i>
	<i>Serviceavtal</i>	<i>391 043</i>	<i>503 669</i>
	<i>Juridiskt arvode tomträttsavgäld</i>	<i>486 623</i>	<i>712 625</i>
	<i>Konsultkostnader</i>	<i>223 391</i>	<i>635 604</i>
	<i>Övriga driftskostnader</i>	<i>98 980</i>	<i>65 777</i>
		<b>21 918 974</b>	<b>21 806 619</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	1 603 694	160 073
	VVS	688 904	255 375
	El och tele	818 177	216 279
	Byggnad utvändigt	1 187 697	5 525
	Markytor	213 669	0
	Utrustning	817 149	440 073
		<b>5 329 289</b>	<b>1 077 325</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	920 781	880 951
	Medlemsavgifter	179 700	179 700
	Övriga externa kostnader	13 588	12 196
		<b>1 114 069</b>	<b>1 072 847</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	168 360	154 892
	Sammanträdesersättningar	77 063	53 392
	Revisorsarvode	16 530	15 208
	Löner och andra ersättningar	92 720	51 228
	Sociala kostnader	102 460	77 338
	Kurser och konferenser	0	12 250
		<b>457 133</b>	<b>364 308</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	5 549 376	4 438 832
Markanläggningar	16 650	16 650
Inventarier	66 180	66 225
	<b>5 632 206</b>	<b>4 521 707</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	4 258	26
Övriga ränteintäkter	3 792	8 703
	<b>8 050</b>	<b>8 729</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 495 920	1 256 391
Övriga finansiella kostnader	3 365	1 060
	<b>2 499 285</b>	<b>1 257 451</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-1 161 367</b>	<b>927 391</b>
Avsättning till underhållsfond	-5 000 000	-5 000 000
Disposition ur underhållsfond	5 329 289	1 077 325
Resultat efter underhållspåverkan	-832 078	-2 995 284



Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	223 722 055	201 351 475
Årets investeringar	20 820 656	22 370 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 542 711	223 722 055
Ingående ackumulerade avskrivningar	-76 751 025	-72 312 193
Årets avskrivningar	-5 549 376	-4 438 832
Utgående avskrivningar	-82 300 401	-76 751 025
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>162 242 310</b>	<b>146 971 030</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	249 750	249 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 750	249 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-233 100	-216 450
Årets avskrivningar	-16 650	-16 650
Utgående avskrivningar	-249 750	-233 100
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>16 650</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>162 242 310</b>	<b>146 987 680</b>
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	415 800 000
Byggnad - lokaler	915 000	915 000
	416 715 000	416 715 000
Mark - bostäder	451 400 000	451 400 000
Mark - lokaler	749 000	749 000
	452 149 000	452 149 000
Taxeringsvärde totalt	868 864 000	868 864 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	166 060 400	166 060 400
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	916 626	907 598
Årets investeringar	0	9 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	916 626	916 626
Ingående avskrivningar	-771 313	-705 088
Årets avskrivningar	-66 180	-66 225
Utgående avskrivningar	-837 493	-771 313
<b>Bokfört värde</b>	<b>79 133</b>	<b>145 313</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
<i>VA och relining Kabelgatan 18, 20, 28 och 30</i>	3 939 856	0
Kostnad under året	13 035 539	3 939 856
Investering	-16 975 395	0
	<u>0</u>	<u>3 939 856</u>
<i>Tak, fasad, fönster, balkonger Kabelgatan 33, 35, 24 och Vantgatan 2</i>	345 150	0
Kostnad under året	451 046	345 150
	<u>796 196</u>	<u>345 150</u>
<i>Dränering och markarbeten Kabelgatan 10, 12, 26 och Vantgatan 1</i>	56 550	0
Kostnad under året	1 623 896	56 550
	<u>1 680 446</u>	<u>56 550</u>
<i>Solceller</i>	0	0
Kostnad under året	57 300	0
	<u>57 300</u>	<u>0</u>
	<b>2 533 942</b>	<b>4 341 556</b>
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	10 172	4 975
Övriga kundfordringar	0	23 912
	<u>10 172</u>	<u>28 887</u>
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 469 173	11 060 414
Skattekonto	114 242	25 324
Mervärdesskatt	0	672 317
	<u>3 583 415</u>	<u>11 758 055</u>
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 481 794	1 697 437
Upplupna intäkter	720 000	500 000
	<u>2 201 794</u>	<u>2 197 437</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758258788	1,18%	2026-01-21	18 909 206	250 000
Nordea Hypotek AB	39758358871	4,51%	2024-05-23	3 950 000	275 000
Nordea Hypotek AB	39758386069	4,55%	2024-09-19	4 950 000	200 000
Nordea Hypotek AB	39788934463	0,95%	2024-10-16	23 041 000	0
Nordea Hypotek AB	39758390880	4,52%	2024-12-20	10 000 000	0
Stadshypotek	620366	0,66%	2025-09-30	7 620 956	500 000
Stadshypotek	646012	0,51%	2025-01-30	16 149 911	40 000
Swedbank Hypotek	852909670	1,79%	2024-10-25	7 061 683	94 784
Swedbank Hypotek	852909688	1,79%	2024-10-25	7 504 934	100 736
Swedbank Hypotek	2857404830	3,83%	2027-03-25	1 899 000	759 600
Swedbank Hypotek	2955374463	4,45%	2024-03-28	10 806 125	220 000
Swedbank Hypotek	2955581745	4,15%	2026-10-23	18 706 329	300 000
				130 599 144	2 740 120

Nästa års amortering beräknas uppgå till	2 740 120
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	66 423 222
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	69 163 342

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>61 435 802</b>
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	116 898 544
---	-------------

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	14 438	0
Inre fond	1 036 272	1 080 875
	<b>1 050 710</b>	<b>1 080 875</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	282 167	158 135
Övriga upplupna kostnader	911 132	3 652 825
Förutbetalda hyror och avgifter	3 353 839	3 016 946
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	<b>4 547 138</b>	<b>6 827 906</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

*Annabell Jaako*

*David Heidari*

*Edvard Hübinette*

*Harald Nordius*

*Jens Axelsson*

*Katarina Grönbäck*

*Malin Michaelson*

*Rickard Heed*

*Robert Garpetun*

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

*Maria Danielsson*  
Av föreningen vald revisor

*Malin Johannesson*  
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 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 av 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Danielsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gråberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JENS AXELSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 23:50:43



**ANNABELL JAAKO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:18:01



**ROBERT GARPETUN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:28:45



**DAVID HEIDARI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:36:11



**RICKARD HEED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 06:49:25



**HARALD NORDIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:05:04



**KATARINA GRÖNBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 07:47:41



**EDVARD HÜBINETTE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:29:21



**MALIN MICHAELSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:14:27



**MARIA DANIELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:44:23



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:14:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gråberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA DANIELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:45:51



**MALIN JOHANNESSON**

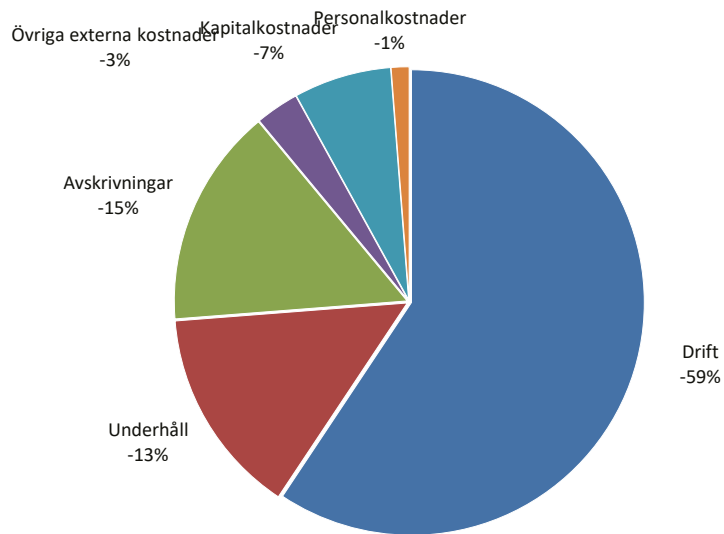
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:15:15

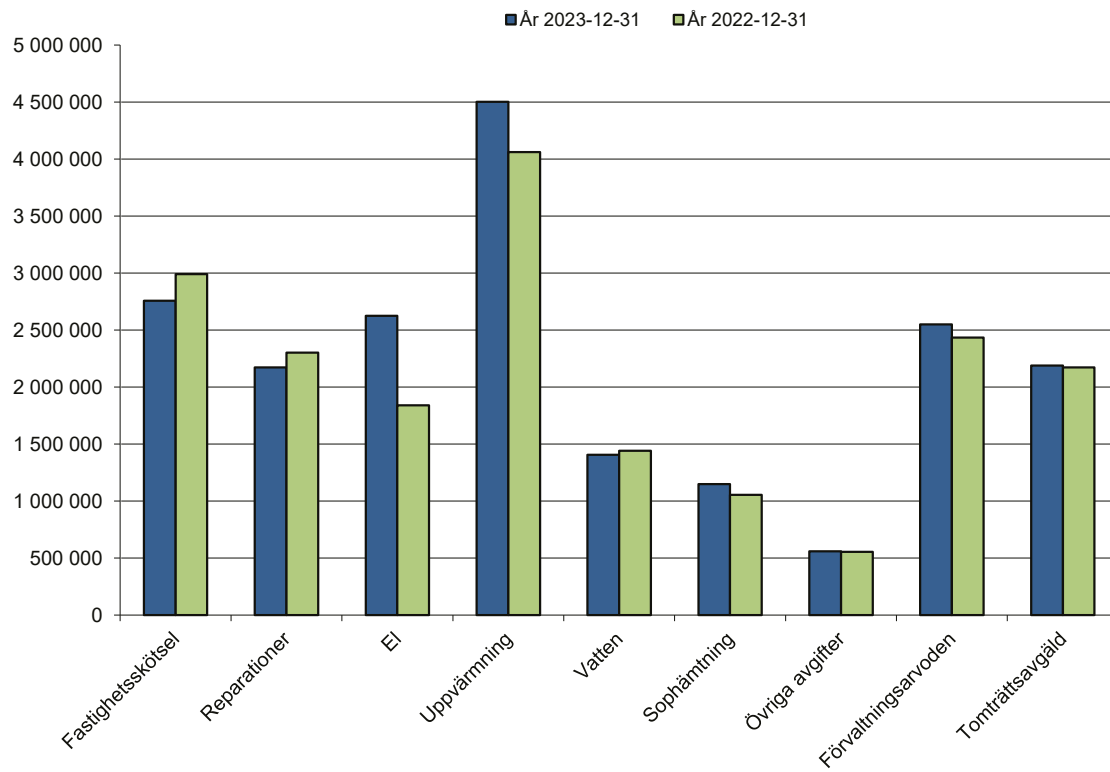




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# Bilaga till förvaltningsberättelse för HSB Brf Gråberget 2023

## DET GODA BOENDET

Ett gott boende präglas inte bara av en fin lägenhet och ett välunderhållet hus. Det är så mycket mer. Att känna sig hemma i hela området och att trivas med utemiljön. Att kunna umgås med grannar på ett enkelt och lättsamt sätt – vare sig det handlar om en återkommande fritidsaktivitet, en kväll vid den allmänna grillen eller en enkel fika.

Tillsammans gör vi Gråberget till ett ställe där möjligheterna bor – det goda boendet. Styrelsens ambition är att alla ska kunna hitta något att samlas kring med sina grannar och på Gråberget har du goda möjligheter till det. Varför inte spela något spel med grannarna, snickra/måla i snickeriet/måleriet, umgås med andra föräldrar som är hemma med barn, eller föreslå en träff vid grillplatsen? Initiativ och engagemang för träffpunkter får gärna stöttning av styrelsen.

### Gemenskap & Trivsel

Föreningen lägger resurser på det vi kallar Gemenskap & Trivsel. Syftet är att fånga upp medlemmars engagemang och kompetens. Samtidigt ska alla kunna delta efter egen förmåga och tid. Det finns mycket att samlas kring på Gråberget – om man vill. Några exempel är Skapargruppen, bokcirkeln, odlingslotter, utemiljöer, snickeri, måleri, bastun och grillning. Bokcirkeln och skapargruppen träffas ungefär en gång i veckan, se kontaktuppgifter på hemsidan.

Vi har engagerat oss i både trädgårds- och städdag och styrelsen höll i december 2023 en välbesökt glöggträff, vilket var roligt. Vi ser fram emot fler!

### Barngrupp

Vi har sedan 2016 haft barngrupper i samlingslokalen – ett fint tillfälle för barn och vuxna att knyta kontakter. Gruppen har varit som en öppen förskola – man träffas, fikar och leker med lokalens leksaker. Barngruppen skiftar förstås ständigt – barn växer ju och vill gå på dagis – men nya små kommer glädjande nog. Tyvärr har det inte funnits någon pågående barngrupp på senare år, men förhoppningsvis kan ett engagemang återuppstå! Som vid alla våra gemensamma verksamheter lånar gruppen lokalen hyresfritt.

### En grön och luftig utemiljö

Styrelsen arbetar långsiktigt med vår utemiljö – och satsar resurser på den. Ett antal rabatter har fått nya växter, några träd har beskurits eller tagits ned. Lekplatsen och området däromkring har fått ny belysning. När vi genomfört grävarbeten och dränering har vi satsat på nya planteringar och rabatter med både blommor och buskar – det är givetvis stökigt i perioder, men utemiljöerna får ett lyft och blir mer välkomnande!

Även i år har vi låtit en del utemöbler stå kvar ute inför vintern, eftersom vi har ont om plats inne. Brandskyddet tillåter inte att vi förvarar dem i trapphus och undercentraler. Och vissa möbler är ju fasta och står ändå ute, möblerna vid grillplatsen har varit flitigt använda under hela året för träffar utomhus.

### **Odling i egen odlingslott**

Föreningen erbjuder medlemmarna att odla i en egen odlingslott i form av två pallkragar på höjden, något som går helt i linje med stadens tankar om stadsnära odling. Vi har cirka 50 stycken lotter, ett antal som vi kommer att stanna vid. De finns i fem områden: Kabelgatan 10–12, 26–30 och 33–35, Vantgatan 3 samt mellan Kabelgatan 41 och Vantgatan 1. Därmed är chansen stor att de flesta kan odla nära sitt hus. Styrelsen tar emot intresseansökningar.

### **Tre komposter i föreningen**

Renova tillåter inte trädgårdsavfall i våra bruna påsar för matavfall. För att ta hand om sådant har vi därför tre *Gröna Johanna*-komposter. En står ovanför boulebanan, en vid uteplatsen ovanför p-platserna på Vantgatan 3 och en vid klipporna ovanför Kabelgatan 41 A. Varje kompost har en ansvarig skötare.

### **Bytesrum i Kabelgatan 26**

Det ”bytesrum” för användbara saker vi 2016 inrättade i soprummet på Kabelgatan 26 används flitigt. Det är bara att ställa in saker man inte längre vill ha eller att gå dit och fynda nygammalt. Billigare än loppis! Ej tillåtet att ställa in är större möbler, tjock-TV, bildäck, kemikalier, farligt avfall eller skrymmande saker. Två medlemmar ur föreningen ansvarar lite extra för rummet. Styrelsen förmedlar gärna fler intresserade! I soprummet finns även kärl för flera återvinningsfraktioner, så det gäller att inte blockera dem.

### **Snickeri**

En grupp har bildats av intresserade för att rusta upp och förbättra möjligheterna att nyttja vårt snickeri på Kabelgatan 37. De har rensat, städat och sökt medel för att förbättra och utveckla den utrustning som finns på plats. Det är verkligen ett roligt initiativ som bidrar till en förbättrad träffpunkt för föreningens medlemmar. Besök gärna snickeri och måleri genom cykelrumsentrén på Kabelgatan 37.

### **Hjärt-LungRäddning och hjärtstartare**

I hallen mellan expeditionen och samlingslokalen hänger en hjärtstartare. Den är därmed tillgänglig alla dagar klockan 08–20, via medlemmars samtliga taggar.

## **LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL**

### **Underhållsplan viktigt verktyg för budgetarbetet**

Underhållsplanen är ett bra och viktigt verktyg i arbetet med underhåll, reoveringar och investeringar. Med dess hjälp kan styrelsen blicka framåt, såväl det närmaste året som mycket långsiktigt. Planen följs upp kontinuerligt och är upplagd som en checklista, så att viktiga åtgärder inte missas och att kvaliteten i fastighetsbeståndet kan säkerställas.

Underhållsplanen utgör även underlag för budgetarbetet och för att fördela kostnaderna jämnt över åren. Vi ska därmed slippa plötsligt höjda månadsavgifter, trots stora kommande åtgärder och en plötsligt kraftig höjning av tomträttsavgälderna 2021–22. Föreningen har inte accepterat de nya tomträttsavtalen, och vi befinner oss för nuvarande i en rättsprocess mot kommunen tillsammans med flera andra föreningar.

Planen är framtagen av HSB och ska finnas i varje HSB-förening.

### **Renoverings- och förändringsanmälan**

Alla större förändringar av lägenhet ska anmälas till vår förvaltare. Det gäller alltid vid renovering av badrum och kök, eller önskan om att riva en vägg. Värme och ventilation är föreningens installationer och ansvar. Värmeelement får inte tas bort och motorfläkt får inte kopplas in på systemet.

### **Fortsatta åtgärder mot inbrott och skadegörelse**

Under året har vi haft ett antal inbrott. Vi ser dock att våra åtgärder kring förstärkningar av dörrar, rondering av väktare, borttagande av sly och ny belysning på Kabelgatan har genererat färre inbrott än tidigare år. En positiv utveckling! Några fall av klotter har även inträffat.

### **Koll på taggar och nycklar**

Borttappade taggar och nycklar ska omedelbart anmälas till HSBs Boendeservice. Taggarna spärras, nycklarna kan bara noteras.

### **Felanmälan**

Styrelsen vill gärna trycka på att det är viktigt att felanmäla skador och andra saker som behöver repareras eller bytas. Endast så kan vi få en överblick över fel och brister. Felanmälan står beskrivet på föreningens hemsida, och görs till Primär.

### **Sjunkande mark, bristfälliga avloppsrör och fuktiga källare**

Våra hus är gamla, området är gammalt och på många ställen sjunker marken. Så kallade slukhål uppstår här och där. Stående avloppsstammar är från 80-talet, men liggande stammar under husen och dagvattenledningar är från 50-talet. Det är inte ovanligt med stopp i rören och ibland rena brott. Ett annat stort problem är fukt i källarna. Det kan handla om uppträngande grundvatten, bristande dränering eller trasiga rör.

Styrelsen har beslutat att ta ett samlat grepp på samtliga hus. Marken kring husen kommer att grävas upp för att byta brunnar och ledningar. I samband med detta ska entréer och gångar bli mer tillgängliga, med bra ramper för att förbättra tillgänglighet till entréer och finare rabatter och planteringar. Detta arbete är påbörjat, och flera hus är redan genomgångna.

### **Fortsatt minskning av råttor**

Antalet råttor ökar inte, men föreningen har kvar avtalet kring råttbekämpning, eftersom vi inte önskar att det skall öka igen.

### **Fortfarande överfyllda cykelrum**

Våra cykelrum är trånga och tyvärr sker då och då även cykelstölder, delvis beroende på att cyklarna inte går att låsa fast. Kraven på utrymme ökar dessutom, eftersom många som flyttar in idag har valt bort bilen till förmån för cykel.

I några hus (Kabelgatan 8, 16, 18, 20, 39 och 41) har styrelsen lyckats utöka plats för cyklar, och tittar kontinuerligt på åtgärder i fler hus. Använder man inte cykeln ofta, ber vi om att den skall förvaras i förråd.

### **Rensning av allmänna utrymmen, cykelrum och tvättbokningstavlor**

Räddningstjänsten kräver att våra allmänna utrymmen ska vara fria från saker och skräp. Det är tyvärr vanligt att medlemmar lämnar kvar eller dumpar saker lite varstans i trapphus, vindar och källare. Det innebär att vi får genomföra – dyra – rensningar. I samband med det brukar vi även röja cyklar i cykelrummen och utomhus. Förvara alltså dina tillhörigheter i förråd eller lägenhet.

På våra tvättbokningstavlor plockar vi löpande bort omärkta lås och dubletter.

## ÖVRIGT STYRELSEARBETE

Föreningens styrelseledamöter har nästan uteslutande vanliga jobb och de sköter alltså styrelseuppdraget på sin fritid. Till sin hjälp har styrelsen en förvaltare och administrativ förvaltning. Verksamheten sker i arbetsgrupper inom styrelsen och de involverar gärna medlemmars engagemang och kompetens i det löpande arbetet. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra sitt arbete, i nära samarbete med förvaltare.

### **Förvaltartjänst och boendeservice avlastar föreningen**

Styrelsen har Ted Silverhagen från HSB som förvaltare. Förvaltaren möjliggör ett mer samlat och förtydligat arbete kring fastigheternas behov av underhåll och investeringar. Föreningen har även avtal administrativ förvaltning med HSB, så kallad Boendeservice. För att göra det möjligt att komma i kontakt med styrelsen har en särskild mejladress inrättats. Styrelsen har dessutom expeditionstid andra tisdagen i varje månad – flera medlemmar har tagit möjligheten och besökt oss, vilket har varit uppskattat. Vi välkomnar särskilt nya medlemmar till expeditionstiden, om man har frågor om föreningen!

### **Två bilpoolsplatser mellan Kabelgatan 14 och 16 och elbilsplatser**

Från den 1 december 2018 hyr bilpoolsföretaget Volvo On Demand några av våra p-platser. I dagsläget har de både elbil och laddhybrid. HSB har ett förmånligt avtal med Volvo On Demand, som gynnar dig som medlem.

Föreningen har även ett antal elbilsplatser, som det är kö till. Vi undersöker möjlighet att installera fler laddplatser för att svara på efterfrågan.

### **Återvinning i våra hus**

I husens soputrymmen finns kärll för återvinning. Hämtning sköts av Stena Recycling. Tyvärr har vi allt som oftast överfulla kärll. Det är av yttersta vikt att inte slänga mer i behållarna än att locken går att stänga. Är det fullt i ett kärll är det viktigt att avfallet slängs i ett annat. Det får inte lämnas på golvet eller i våra gemensamma utrymmen. Vi äger och tar hand om får förening tillsammans, och måste sköta den tillsammans.

## INFORMATION TILL MEDLEMMARNA

### **Dialog via hemsida, Gråbergsbladet och anslag**

Styrelsen jobbar kontinuerligt med information till medlemmarna. I dagsläget sker detta främst via föreningens hemsida, [www.hsbgraberget.se](http://www.hsbgraberget.se), Gråbergsbladet och trapphusanslag. Vi har även öppen expedition en gång i månaden. Vanligtvis berättar vi även om aktuella frågor och styrelsens arbete under gemensamma aktiviteter och träffar. Utanför expeditionen på Vantgatan 3 finns även en anslagstavla där viss information kan anslås (som alltid kommer att finnas tillgänglig på hemsidan dessutom).

Styrelsen försöker hålla hemsidan aktuell. Styrelsen ser kontinuerligt över innehållet i stort, försöker att förbättra strukturen och lägga in fler bilder. Där finns svar på det mesta. Nyheter läggs upp efter styrelsemöten samt andra större och mindre händelser. Detta sker löpande och när vi har tillräckligt för att fylla ett Gråbergsblad delar vi ut ett sådant i alla brevlådor och även som ett trapphusanslag. Bladet kommer ut minst fyra gånger per år.

Medlemmar har även möjlighet att få hjälp kring medlemsärenden genom HSB boendeservice ([boendeservice.gbg@hsb.se](mailto:boendeservice.gbg@hsb.se), 010-442 20 00) och av vår förvaltare Ted Silverhagen. Utförlig beskrivning av vad de kan hjälpa till med finns på hemsidan.

Önskar medlem kontakta styrelsen är det möjligt att göra genom en särskild mejladress ([brfgraberget@hsbgraberget.se](mailto:brfgraberget@hsbgraberget.se)).

För medlemmar i HSB brf Gråberget finns även en Facebooksida, denna administreras dock inte av styrelsen, utan av de som är medlemmar i föreningen.

### **Snabb och heltäckande information till nya**

Alla nya medlemmar ska vara väl förberedda redan vid inflyttningen. De får därför direkt vid godkännandet av medlemskapet broschyren *Underhåll och reparation av din bostad* och styrelsens informationsmaterial *Välkommen till HSB Brf Gråberget!* Detta heltäckande material finns även på hemsidan under fliken *Svar på allt*. Alla nya medlemmar får även brandsäkerhetsinformation från Räddningstjänsten och en broschyr från HSB:s Boendesociala grupp om medling i störningsfrågor och andra problem.



## 24. Proposition från styrelsen

### Nya stadgar för HSB Gråberget

Brf Gråberget behöver uppdatera stadgar efter förändringar i bostadsrättslagen och årsredovisningslagen. Samtidigt har några mindre punkter uppdaterats och förtydligats.

I de nya stadgarna finns ändringar markerade. De nya stadgarna finns tillgängliga på föreningens hemsida tillsammans med övrigt material till stämman, eller utskrivna i hallen utanför styrelseexpeditionen. För att anta nya stadgar i bostadsrättsföreningen behövs stämmobeslut på två på varandra följande stämmor. Det första beslutet togs vid extrastämman i november 2023, då stämman biföll de nya stadgarna.

Detta är den andra stämman.

*Styrelsen föreslår stämman att anta de nya stadgarna.*