



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gravyren i Solna

Org.nr: 715200-0605

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



Föreningens verksamhet under 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har som huvudsakligt ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmar för permanent boende. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna

HSB Bostadsrättsförening Gravyren i Solna med organisationsnummer 715200 - 0605 har som postadress Rådjursstigen (Rå) 22, 170 76 Solna. Den har sitt säte i Solna och byggdes 1960. Bostadsrättsföreningen består av fastigheterna Gravyren 1 – 3. Föreningen äger 5 hus, benämnda K, L, M, N och O. De ligger på Rådjursstigen med jämna nummer (Rå 2 - 44). Gravyren 1 omfattar hus K, Rå 2 – 12, och har en areal på 4 314 kvm och en bostadsyta på 3 631,5 kvm.

Gravyren 2 omfattar hus L, Rå 14 - 22, och har en areal på 5 367 kvm och en bostadsyta på 7 503,0 kvm.

Gravyren 3 omfattar 3 hus, huset M, Rå 38 – 44, huset N, Rå 32 – 36, samt huset O, Rå 24 - 30, sammantaget med en areal på 9 976 kvm och en bostadsyta på 9 752,5 kvm.

Tillsammans har föreningen en bostadsyta på 20 887 kvm fördelat på 308 bostadslägenheter. Godkänd radonmätning och energideklaration gjordes 2019, OVK gjordes 2021.

Föreningen äger även marken. Taxeringsvärdet uppgår 2022 till 477 427 000 kr varav mark 234 000 000 kr.

Lägenheter

Antalet rum fördelar sig på husen enligt nedanstående tabell.

Ant rum hus	Rå	rum					antal	
		rum	rum	rum	rum	rum	lgh	kvm
K	Rå 2 - 12	1	2	3	4	5	48	3 631,5
L	Rå 14 - 22	45	30	60	0	0	135	7 503,0
M	Rå 38 - 44	0	0	0	0	40	40	4 065,0
N	Rå 32 - 36	5	20	10	10	0	45	2 872,5
O	Rå 24 - 30	2	14	12	12	0	40	2 815,0
		52	64	130	22	40	308	20 887,0

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar AB. Försäkringen innefattar ansvars, maskin-, egendoms-, rättsskydds-, allrisk-, olycksfalls- och skadeinsectförsäkring.

Föreningen ingår inte i några samfälligheter.

Besiktning och skydds rond genomförs årligen av styrelsens ordförande och revisor.

Fastigheterna har bedömts vara i gott skick och underhållet i handlings- och underhållsplaner har följts.

Utöver lägenheter

finns 1 expedition, 60 garage, 12 tvättstugor, 1 värmeundercentral, 1 bastu och 1 motionsrum och därtill ett antal cykel- och barnvagnsrum. Brf Gravyren har 81 bilparkeringsplatser, varav 49 med eluttag för motorvärmare och 4 med laddstolpe för elbil.

Till alla lägenheter hör en matkällare och ett lägenhetsförråd belägna i källare eller på vindar. Alla hus (utom hus K, Rå 2 - 12) är försedda med hissar. Alla hus har mekanisk frånluftsventilation (fläktar). TV och bredband finns genom Tele2 eller Telenor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgiften liksom hyran av parkerings- och garageplatser höjs from 230101 med 3%.

Överlåtelser

Under året har 29 lägenhetsöverlåtelser registrerats. Styrelsen hälsar de under året inflyttade medlemmarna välkomna till Brf Gravyren. 22 av överlåtelserna var försäljningar. Priserna har under året legat ganska stilla. Genomsnittligt har saluvärdet legat på 61 tkr/kvm och med en lägsta notering på 51 och en högsta på 86 tkr/kvm.

Utförda arbeten under 2022

4 lågcentrifugerande tvättmaskiner Rå 38 har bytts mot 3 högcentrifugerande maskiner (166 tkr). Den fristående centrifugen har tagits bort. Frånluftsventilationen i samtliga tvättstugor har rensats. Alla skyddsrum har uppdaterats. Hissarna har gått igenom. Alla fläktmotorer har gått igenom. Bygglov för solceller på taken har erhållits (68 tkr). Beslut om att införa IMD (individuell mätning och debitering) avseende el har tagits och projektet har påbörjats (621 tkr). Vattenfalls slutliga plan emotses för byte av mätarna. Uppdateringen av elcentralerna har påbörjats (316 tkr). Utbyte av radiatorventilerna (625 tkr) har påbörjats.

Planerade aktiviteter.

Färdigställande av IMD med utbyte av Vattenfalls elmätare mot egna för den individuella debiteringen. Montering av solceller. Uppdatering av elcentralerna samt slutförande av ventilbytet på radiatorerna. Iordningsställande av 20 elladdplatser på tidigare motorvärmplatser. Omasfaltering av områdesentrén.

De långsiktiga framtida åtgärderna som behöver ske framskjuts ett år i taget:

Planering för de lodräta tappvattenledningarna inom 3 – 5 år för ca 5 mkr.

Planering för värmeledningarna inom 6 - 8 år för ca 8 mkr.

Underhållsplanen

Planen bygger på en långtidsbudget som revideras årligen. Den utgör styrelsens arbetsdokument och tillställs revisorerna. Den bygger på föregående års resultaträkning där kostnaderna årligen uppräknas, för 2022 med 4 % och 2023 5%, för att täcka inflationen. Därefter räknar vi med en långsam minskning. Kostnadsökningen beräknas att täckas av en höjning av årsavgiften. Ändringar av årsavgiften samt storleken därav fastställs av styrelsen vid årets budgetgenomgång. I budgeten upptas förutsedda större underhållskostnader inom det närmsta 10-årsintervallet. De ligger till grund för avsättning till och uttag från yttre fonden.

Investeringar som styrelsen planerar och genomför återfinns inte som underhållskostnader utan som öknings av avskrivningarna i budgeten.

Föreningsfrågor

En extra stämma hölls den 10 mars 2022 för beslut om att genomföra styrelsens förslag om gemensam el med Individuell Mätning och Debitering (IMD) samt montering av solceller för egen försörjning på taken. Stämмоordförande var Marika Andersson. 75 röstberättigade var representerade varav 11 genom fullmakt. Stämman beslöt att genomföra förslaget. Beslutet var enhälligt.

Den ordinarie Årsstämman hölls den 18 maj 2022. Tomas Merio valdes till stämмоordförande. 38 röstberättigade var närvarande och inga fullmakter hade inkommit. 2 motioner hade inkommit: att isolera taken i samband med solcellsinstallationen och att införa kollektiv bostadsrättsförsäkring. Båda motionerna avslogs av stämman.

Vid årets slut hade föreningen 421 medlemmar. HSB Stockholm är medlem enligt stadgarna och Solna Stad företräder 4 lägenheter.

Styrelsen

Från stämman 2022 har styrelsen haft följande sammansättning:

Vedin, Janne	ledamot	ordförande
Candle, Marcus	ledamot	vice ordförande
Fischer, Jonas	ledamot	sekreterare
Sun, Tony	ledamot	ekonomiansvarig
Zaib, Fazeela Selberg	ledamot	medlemskommunikation
Ring, Jennifer	ledamot	
Engström, Martin	ledamot	
Eriksson Max	ledamot	
Helzel, Silvia	HSB:s ledamot	

Vid stämman 2022 avgick Camilla Hildingsson. Marcus Candle och Fazeela Zaib Selberg omvaldes. Nyvaldes gjorde Martin Engström och Max Eriksson. Vid ordinarie föreningsstämman 2023 står Janne Vedin, Tony Sun, Jennifer Ring samt Jonas Fischer i tur att omväljas eller avgå.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden förutom det konstituerande och extrastämman för IMD och solceller.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom hela styrelsen under året tecknats av Janne Vedin, Marcus Candle, Tony Sun och, som extern firmatecknare, Bengt Wredmark, 2 i förening.

Revisorer

Föreningens valda revisorer har varit Håkan Ahlin som ordinarie samt Lena Kolmodin som suppleant. Dessutom har föreningens verksamhet granskats av HSB:s Riksförbund vald revisor BoRevision AB.

Medlemstidningen

Camilla Hildingsson har fram till stämman 2022 varit redaktör för informationsbladet ”Vi i Gravyren”. Därefter har Jonas Fischer och Martin Engström varit det. Bladet har under året utkommit med 4 nummer.

Hemsidan ”gravyren.com”

Fast information om föreningen återfinns på hemsidan.

HSB Stockholms fullmäktige.

Bostadsrättsföreningarna utser inga egna representanter till HSB:s fullmäktige. Representanter i HSB:s fullmäktige utses av distriktsombuden av distriktsstämman. HSB:s fullmäktige består

av totalt 100 ombud, som väljs av 15 geografiska distrikt. Brf Gravyren ingår i distrikt Solna - Sundbyberg.

Representanter i HSB:s distriktsråd

Ordinarie distriktsombud i HSB Stockholms distrikt Solna-Sundbyberg har styrelsens ordinarie ledamöter varit.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Fredrik Hamnqvist, ordförande, Elin Roos och Camilla Hildingsson.

Anställda / servicetjänster

Brf Gravyren har haft en deltidsanställd förvaltare, Bengt Wredmark. Föreningen har därtill haft en deltidsanställd fastighetsskötare Joel Jonsson som tillsammans med Lindholms Fastighetsservice ombesörjt fastighetsskötseln.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan. För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande kr/kvm	138	161	171	159	161
Skuldsättning, kr/kvm	1 393	1 432	1 470	1 628	1 666
Räntekänslighet	3%	3%	3%	4%	4%
Energikostnad kr/kvm	148	146	133	142	143
Driftskostnad kr/kvm*	413	394	368	378	379
Årsavgifter, kr/kvm	445	445	445	445	445
Totala intäkter kr/kvm*	562	561	561	558	562

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan

jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott /sparande.

Skuldsättning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns de här.

Nyckeltal (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Lån	29 100	29 900	30 700	34 000	34 800
Nettoomsättning	11 743	11 718	11 717	11 661	11 741
Resultat efter finansiella poster	806	1 221	1 600	714	1 271
Soliditet	35%	33%	31%	27%	25%

Nyckeltal avseende	tkr	Kr/kvm	kr/lgh	%av int
Lokalvård	348	17	1 130	3,0
Fastighetsskötsel	580	28	1 883	4,9
Underhåll	1 204	58	3 909	10,3
El	505	24	1 640	4,3
Fjärrvärme	2 284	109	7 416	19,5
Vatten	312	15	1 013	2,7
Sophämtning	555	27	1 802	4,7
Försäkring	166	8	539	1,4
Kabel-TV, bredband	499	24	1 620	4,3

Ekonomisk förvaltning	272	13	883	2,3
Lön	550	26	1 786	4,7
Arvoden	239	11	776	2,0
Sociala avgifter	156	7	506	1,3
Skatt	432	21	1 403	3,7

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	11 742 504
Rörelsekostnader	-10 683 499
Finansiella poster	-253 183
Årets Resultat	805 822

Planerat underhåll	101 700
Avskrivningar	1 965 744
Årets sparande	2 873 266

Årets sparande per kvm.	138
-------------------------	-----

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 849 305	1 169 880	2 492 652	9 332 373	1 220 956
Reservering till fond 2022			490 000	-490 000	
Ianspråkstaget från fond 2022			-101 700	101 700	
Balanserat i ny räkning				1 220 956	-1 220 956
Årets resultat					805 822
Belopp vid årets slut	1 849 305	1 169 880	2 880 952	10 165 029	805 822

Till stämmans förfogande står följande belopp

Balanserat resultat	10 553 329
Årets resultat	805 822
Reservering till underhållsfond	-490 000
I anspråkstagande av fonden	101 700
Till stämmans förfogande	10 970 851

Balanseras i ny räkning 10 970 851

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 742 504	11 717 799
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 297 063	-6 985 133
Övriga externa kostnader	Not 3	-340 083	-324 877
Planerat underhåll		-101 700	-410 677
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-978 910	-926 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 965 744	-1 729 669
Summa rörelsekostnader		-10 683 499	-10 376 940
Rörelseresultat		1 059 004	1 340 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 862	2 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-255 044	-122 003
Summa finansiella poster		-253 183	-119 903
Årets resultat		805 822	1 220 956

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	44 003 560	45 894 494
Inventarier och maskiner	Not 8	249 338	157 960
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 629 188	0
		<u>45 882 087</u>	<u>46 052 454</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 882 587</u>	<u>46 052 954</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		29 823	27 262
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 192 010	1 489 498
Placeringskonto HSB Stockholm		44	44
Övriga fordringar	Not 11	317 724	311 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	370 491	358 964
		<u>2 910 092</u>	<u>2 187 093</u>
Kassa och bank	Not 13	192	191
Summa omsättningstillgångar		<u>2 910 283</u>	<u>2 187 284</u>
Summa tillgångar		<u>48 792 870</u>	<u>48 240 238</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 849 305	1 849 305
Upplåtelseavgifter	1 169 880	1 169 880
Yttre underhållsfond	<u>2 880 952</u>	<u>2 492 652</u>
	5 900 137	5 511 837
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 165 029	9 332 373
Årets resultat	<u>805 822</u>	<u>1 220 956</u>
	10 970 850	10 553 329
Summa eget kapital	<u>16 870 988</u>	<u>16 065 166</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 29 100 000	29 900 000
Leverantörsskulder	1 119 076	698 608
Skatteskulder	89 894	21 194
Övriga skulder	Not 16 12 150	11 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 600 762</u>	<u>1 543 588</u>
	31 921 882	32 175 072
Summa skulder	31 921 882	32 175 072
Summa eget kapital och skulder	<u>48 792 870</u>	<u>48 240 238</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	805 822	1 220 956
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 965 744	1 729 669
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 771 566	2 950 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 487	16 226
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	546 811	316 107
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 297 890	3 282 958
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 629 188	-5 758 541
Investeringar i maskiner/inventarier	-166 189	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 795 377	-5 758 541
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	702 513	-3 275 583
Likvida medel vid årets början	1 489 733	4 765 316
Likvida medel vid årets slut	2 192 245	1 489 733

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,51% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 287 004	9 287 008
Hyror	1 904 127	1 895 323
Bredband	388 080	387 978
Övriga intäkter	186 031	178 898
Bruttoomsättning	11 765 242	11 749 207
Avgifts- och hyresbortfall	-22 334	-30 688
Hyresförluster	-404	-720
	11 742 504	11 717 799
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 015 491	1 060 701
Reparationer	1 204 165	862 869
El	505 396	394 675
Uppvärmning	2 283 565	2 358 027
Vatten	312 018	307 150
Sophämtning	555 331	488 727
Fastighetsförsäkring	165 952	159 573
Kabel-TV och bredband	498 963	503 822
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	432 122	527 492
Förvaltningsarvoden	272 432	263 220
Övriga driftkostnader	51 629	58 877
	7 297 063	6 985 133
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	9 549	0
Hyror och arrenden	34 965	2 245
Förbrukningsinventarier och varuinköp	144 087	165 174
Administrationskostnader	82 727	84 003
Extern revision	26 875	24 625
Medlemsavgifter	41 880	48 830
	340 083	324 877
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	204 600	200 400
Revisionsarvode	17 050	16 700
Övriga arvoden	17 050	16 700
Löner och övriga ersättningar	549 728	529 483
Sociala avgifter	155 720	156 010
Pensionskostnader och förpliktelser	18 449	7 291
Övriga personalkostnader	16 313	0
	978 910	926 584
Medelantal anställda uppgår till st.	1	1
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	724	1 345
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	1 138	755
	1 862	2 100
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	253 735	120 078
Övriga räntekostnader	1 309	1 925
	255 044	122 003

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	66 915 120	61 156 579
Anskaffningsvärde mark	1 508 500	1 508 500
Årets investeringar	0	5 758 541
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 423 620	68 423 620
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 529 126	-20 849 339
Årets avskrivningar	-1 890 934	-1 679 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 420 060	-22 529 126
Utgående bokfört värde	44 003 560	45 894 494
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	242 000 000	209 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 427 000	1 405 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	234 000 000	219 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	5 000 000
Summa taxeringsvärde	477 427 000	434 405 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	648 300	648 300
Årets investeringar	166 189	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	814 489	648 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-490 340	-440 458
Årets avskrivningar	-74 810	-49 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-565 151	-490 340
Bokfört värde	249 338	157 960
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 629 188	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 629 188	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	317 724	311 325
	317 724	311 325

Noter		2022-12-31	2021-12-31																																										
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																												
	Förutbetalda kostnader	370 491	358 964																																										
		370 491	358 964																																										
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																												
Not 13	Kassa och bank																																												
	Swedbank	192	191																																										
		192	191																																										
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Villkorsändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SEB</td> <td>36675829</td> <td>3,25%</td> <td>2023-12-28</td> <td>4 000 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SEB</td> <td>38670425</td> <td>4,02%</td> <td>2023-12-28</td> <td>9 666 668</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SEB</td> <td>38670484</td> <td>3,25%</td> <td>2023-12-28</td> <td>5 066 666</td> <td>800 000</td> </tr> <tr> <td>SEB</td> <td>39533073</td> <td>3,25%</td> <td>2023-12-28</td> <td>8 366 666</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SEB</td> <td>41348755</td> <td>3,48%</td> <td>2023-11-28</td> <td>2 000 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td style="text-align: right;">29 100 000</td> <td style="text-align: right;">800 000</td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	SEB	36675829	3,25%	2023-12-28	4 000 000	0	SEB	38670425	4,02%	2023-12-28	9 666 668	0	SEB	38670484	3,25%	2023-12-28	5 066 666	800 000	SEB	39533073	3,25%	2023-12-28	8 366 666	0	SEB	41348755	3,48%	2023-11-28	2 000 000	0					29 100 000	800 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																								
SEB	36675829	3,25%	2023-12-28	4 000 000	0																																								
SEB	38670425	4,02%	2023-12-28	9 666 668	0																																								
SEB	38670484	3,25%	2023-12-28	5 066 666	800 000																																								
SEB	39533073	3,25%	2023-12-28	8 366 666	0																																								
SEB	41348755	3,48%	2023-11-28	2 000 000	0																																								
				29 100 000	800 000																																								
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		25 100 000																																										
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0																																										
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																												
	Ställda säkerheter																																												
	Uttaga panter	51 047 000	51 047 000																																										
	Varav ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut	38 000 000	38 000 000																																										
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																												
	Kortfristig del av långfristig skuld	29 100 000	29 900 000																																										
		29 100 000	29 900 000																																										
	Varav amortering	800 000	800 000																																										
Not 16	Övriga skulder																																												
	Källskatt	12 150	11 682																																										
		12 150	11 682																																										
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																												
	Upplupna räntekostnader	23 222	4 735																																										
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 011 801	1 009 931																																										
	Övriga upplupna kostnader	565 739	528 922																																										
		1 600 762	1 543 588																																										
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																												
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut																																												
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut																																												

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Fazeela Zaib.....
Frank Martin Engström.....
Janne Vedin.....
Jennifer Nygren Ring.....
Jonas Fischer.....
Marcus Candle.....
Max Eriksson.....
Silvia Helzel.....
Tony Sun

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Håkan Ahlin.....
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gravyren i Solna, org.nr. 715200-0605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gravyren i Solna 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 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Gravyren i Solna 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Ahlin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JANNE VEDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 16:13:34



MARCUS CANDLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 11:16:46



MAX ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 13:58:39



SILVIA HELZEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:46:59



JENNIFER NYGREN RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 20:53:40



JONAS FISCHER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 20:46:10



FRANK MARTIN ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 21:16:11



FAZEELA ZAIB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:19:52



TONY SUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:54:25



HÅKAN AHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 10:44:58



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 12:27:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN AHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 10:47:20



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 12:26:51

