

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Gråberget 19

702000-8012



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14
Faktablad	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Gråberget nr 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten uppfördes under åren 1929-1930 och ombildades till bostadsrättsförening år 1941. Tomten där fastigheten är belägen disponeras genom äganderätt. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har under året utgjorts av följande personer:

Hans Näreskog	Ordförande
Olle Hoffman Carlsson	Sekreterare
Zenita Cider	Kassör
Jakob Skarin	Vice värd
David Asphage	Suppleant
Sanna Edvardsson Holmberg	"
Andreas Pettersson	"

Revisorer

Revisorer från föreningen har varit Urban Jansson och Erik Thorell med Kristina Berg och Johan Ekman som suppleanter.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Mia Törnqvist som sammankallande och Joacim Claesson.

Firmatecknare för föreningen har under året varit Hans Näreskog och Zenita Cider med två personer i förening.

Förvaltningen av fastigheten sköts sedan 1 juli 2020 av Storholmen Förvaltning AB. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos bolaget Brandkontoret, inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas enligt inkomstskattelagen

Föreningsfrågor

Den ordinarie föreningsstämman avseende verksamheten år 2023 hölls den 9 april 2024 i Södergårdens lokaler på Götgatan. Då tillsattes den nuvarande styrelsen samt revisorer efter valberedningens förslag.

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen utöver det konstituerande mötet haft 10 protokollförda styrelsemöten. Därtill kommer en extra föreningsstämma med anledning av ändring i stadgarna samt möte med den tilltänkta projektledaren för arbetet med renoveringen av gårdsfasaden.

Våra lägenheter och uthyrningar

I föreningen finns 41 lägenheter med en sammanlagd yta om ca 1.710 kvm. Tre av lägenheterna är sammanslagna med intilliggande lägenheter. Under året har åtta överlåtelse skett i föreningen. Ett fåtal lägenheter har efter godkännande från styrelsen under begränsad tid varit uthyrda i andra hand.

Lgh nr	Föregående ägare	Ny ägare	Tillträdesdag
41	Linn Vislie	Louise Petré	1/2-2024
22	Fanny & Emil v Schinkel	Mikael Kangas	1/3-2024
17	Pourya Noury	Bianca Cattermole	8/7-2024
8	Kristina Berg	Carl-Johan Storsten	5/9-2024
1	Georg Lindholm	Julius & Cecilia Gabro	1/10-2024
14	Joacim Claesson	Berith Lindwall	18/10-2024
24	Nils & Christer Larsson	Cornelia Gunnarsson	20/11-2024
15	Marcus Carning	Thomas & Eva Landqvist	30/5-2025

Beträffande uthyrningar i andra hand intar föreningen en mycket restriktiv hållning. Som en liten förening måste vi kunna tillgodose behovet av personer för styrelse och andra uppdrag i föreningen. För att få hyra ut sin lägenhet måste en ansökan lämnas till styrelsen i god tid, senast sex veckor före uthyrningen. Skäl för uthyrning kan vara tillfälliga studier eller arbete på annan ort samt att pröva samboende och medges under begränsad tid och högst ett år i taget. Om lägenheten är pantsatt måste långivande bank intyga att andrahandsuthyrning får ske. Kopia på andrahandskontraktet och intyg från bank ska lämnas till styrelsen. Lägenheten får endast hyras ut till privatperson (ej förmedlingsföretag) för bostadsändamål samt under förutsättning att man avser flytta tillbaka till lägenheten.

Våra lokaler i källarplanet

I fastigheten finns två lokaler i källarplanet för uthyrning. Keramikkollektivet Lertygs lokal om ca 125 kvm hyrs sedan många år tillbaka med en förhandlingstid rörande hyran den 30 september 2024. Samt fotoföretaget Sveping Studios lokal om ca 95 kvm med en förhandlingstid rörande hyran den 30 september 2024.

Omförhandlingar av hyran för båda lokalerna sker vart tredje år och måste enligt gällande regler initieras senast nio (9) månader före förfallodagen, dvs senast den 1 december året före.

Verksamheten under året

Här redovisas de väsentligaste händelserna som styrelsen haft hand om under det gångna verksamhetsåret

- Vid senaste årsstämman bestämdes att **avgifterna** i föreningen skulle höjas i två omgångar med 5 procent i taget. Den första höjningen genomfördes från juli månad. Den andra höjningen skulle vid behov ske vid det kommande årsskiftet. Men då styrelsen inte funnit tillräckliga skäl för den andra höjningen

ställdes den senare in.

- En **extra föreningsstämma** hölls den 4 juli som bekräftelse på beslut vid den ordinarie stämman om ändringar i föreningens stadgar. Huvudpunkten i beslutet var att juridiska personer inte längre ska beviljas medlemskap i föreningen. Därutöver beslutades om smärre justeringar i texten rörande bl a tiden för förvaltningsberättelsen, antalet revisorer samt en översyn av texten som sådan med avseende på formatering, avstavning och dylikt som var utan påverkan på innehållet i stadgarna. Se särskilt protokoll.
- Som informerats om tidigare har vår hyresgäst **Sveping Studios** haft problem i sin verksamhet. Efterfrågan på deras tjänster har sjunkit till en nivå som gör att de inte längre kan vara kvar hos oss. De har därför sagt upp sitt avtal, vilket skulle löpt ut den sista mars i år. Underhand har emellertid situationen förbättrats påtagligt varför de har anhållit om en förlängning av löptiden med sex månader och med möjlighet att eventuellt därefter stanna kvar hos oss. Styrelsen har godtagit begäran. Då intäktsbortfallet vid en flytt är betydande kommer styrelsen under tiden ändå hålla öppet ny lämplig hyresgäst.
- **Gårdsfasaden** skulle enligt vår underhållsplan ha renoverats redan föregående år. Men med hänsyn till dåvarande osäkerheter i det ekominska läget beslöts att renoveringen skulle senareläggas. Efter hand har läget ljusnat och vi har nu bestämt att renoveringen ska göras det kommande året. För detta har vi anlitat en konsult för att bistå med upphandling av lämplig entreprenör samt att leda genomförandet av projektet. Arbetet beräknas ta cirka fyra månader och vi hoppas kunna komma igång före sommaren. En uppskattad kostnad rör sig kring 2,5 miljoner som vi också fått motsvarande lånelöfte från vår bank för.
- Den nya ordningen för **sophanteringen** som ska införas i staden har skjutits upp ett flertal gånger. Fortfarande gäller dock att vi inte ska behöva göra några förändringar i vårt soprum. Vad som ska tillkomma rör matavfallet för vilket vi framöver ska förses med särskilda mindre påsar som i den senare hanteringen sorteras ut vid stans centrala sopanläggning.
- Beträffande soporna gjorde vi från styrelsen en specialstudie av hur hanteringen går till i verkligheten. då vi under två månader följde upp processen i detalj. Vad vi fann var, att istället för kontrakterade tre tömningar i veckan gjordes bara två. Dessutom togs inte soporna bort från soprummet mer än varannan gång utan ställdes istället regelmässigt kvar i avvaktan på nästa tur. På så sätt fick påsarna stå och osa ytterligare en tid. Efter reklamation fick vi ersättning, men tyvärr kan nog metoden komma att återupptas. Dessutom minskade vi antalet tömningar till två per vecka.
- En inventering av den elektriska utrustningen i fastigheten har gjorts. Ett dokument finns nu tillgängligt vid proppskåpet i källaren som specificerar vilka **elanläggningar** och säkringsskåp som finns i fastigheten och var de är placerade tillsammans med en plan inför tänkbara fel och lämpliga åtgärder med en tydlig ansvarsfördelning.
- Under hösten byttes ett antal **skjutventiler** i källarplanet ut mot nya. Det handlar om 11 ventiler för vattensystemet som gör att vattnet för hela fastigheten ska kunna stängas av och på. De gamla hade börjat rosta och riskerade att inte fungera den gång man skulle behöva stänga av systemet. Detta innebar att hela värmesystemet i huset behövde tömmas, vilket fick till följd att en del problem uppstod då värmesystemet skulle sättas på igen. En del av oss fick därför en lite kallare start på hösten än önskvärt. Efterhand kom det dock igång och fungerar nu utmärkt igen.

- I enlighet med gällande föreskrifter gjordes en förnyad **radonmätning** i ett antal utvalda lägenheter i huset. Resultatet av mätningen väntas komma under våren och läggas ut på Boappa.
- Under våren var också Storholmen på besök hos oss för den årliga **fastighetssynen** som görs med avseende på behovet av reparationer och underhåll. Fastigheten bedömdes som välskött med undantag för några mindre anmärkningar. Protokollet finns på Boappa.
- Vår fina **takarmatur** i ingången till huset, som sattes upp för ett tiotal år sedan, fick sig under hösten en renovering i form av tvätt och puts samt nya lampor för de som hade sloknat
- **Vårstädningen** av gården med mera genomfördes den 24 april med medverkan från föreningens medlemmar. Efteråt bjöds det på vin och tilltugg. Till nästa gång ser vi dock gärna att fler vill vara med och hjälpa till.
- Till julen dekorerades entrén som brukligt med en upplysande julgran.

I övrigt kan följande åtgärder som berört vår fastighet under verksamhetsåret omnämnas:

- **Gårdsväxten** har klippts ner till lagom höjd enligt överenskommelsen med vår granne i öster, **klottret** på fasaden tagits bort samt att **duvorna** hållit sig borta från balkongerna, vilket uppskattas stort.
- **Nedskräpningen** såväl i som utanför huset är tidvis ett problem. Särskilt vid sopnedkastet, som inte är avsett för annat än förpackade hushållssopor, samt på vädringsbalkongerna och gården. Vissa som flyttar ifrån huset har en benägenhet att "glömma kvar" en del möbler och annat i vindsgången, vilket förorsakar onödiga kostnader och besvär för föreningen.
- **Kvartalsbrev** från styrelsen, med information om vad som händer och sker i huset, har fortsatt att intermitterat komma ut under året.
- Vår tidigare rutin med att bjuda in nya medlemmar till ett kortare **introduktionsmöte** för att hälsa välkommen och berätta om föreningen har återupptagits.
- Byte till **säkerhetsdörrar** på ägarens initiativ och egen bekostnad. Medlem som är intresserad att byta dörr måste kontakta styrelsen för vidare information om val av leverantör och utformning mm.

Verksamheten under kommande år

Den huvudsakliga uppgiften för styrelsen det kommande året gäller renoveringen av husets fasad mot gården med upphandlingsunderlag, val av entreprenör och uppföljning av arbetets genomförande.

Styrelsen kommer även framöver hålla noggrann uppsyn över behovet av underhåll och förbättringar av fastigheten i enlighet med den framtagna underhållsplanen.

Föreningens ekonomi

Föreningens intäkter består i huvudsak av månadsavgifterna från våra medlemmar samt hyresintäkter från våra två affärslokaler i källarplanet.

Den avgjort största löpande kostnadsposten för föreningen är som tidigare fjärrvärmen, vilket inkluderar värme och varmvatten. Därutöver tillhör vatten och avlopp samt sophantering de större kostnadsposterna.

Föreningens långfristiga skulder uppgår vid årsskiftet till 5.237 tkr och fördelar sig på fyra lån med varierande löptider och räntor. Samtliga lån är löpande.

De kontanta medlen i kassa och bank uppgår vid årsskiftet till 1.228 tkr. Av dessa är 704 tkr placerade på ett transaktionskonto och 524 tkr på ett fast konto.

Den ekonomiska ställningen för föreningen vid räkenskapsårets slut framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Årets resultat uppvisar ett underskott om 175 tkr. Resultatet föreslås balanseras över i ny räkning. Mot bakgrund av ovanstående så har föreningen ett positivt kassaflöde samt låg belåningsgrad.

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	1 627	1 539	1 444	1 390	1 395
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-176	-127	-228	-53	69
Soliditet (%)	18	20	20	22	22
Årsavgift per kvm (bostadsyta)	615	581	545	0	0
Skuldsättning per kvm (totalyta)	2 714	2 719	2 853	0	0
Skuldsättning per kvm (bostadsyta)	3 063	3 069	3 221	0	0
Sparande per kvm (totalyta)	116	81	114	0	0
Räntekänslighet (%)	5	5	6	0	0
Energikostnad per kvm (totalyta)	270	256	237	0	0
Värmekostnad per kvm (totalyta)	194	184	159	0	0
Vattenkostnad per kvm (totalyta)	45	43	25	0	0
Elkostnad per kvm (totalyta)	30	39	53	0	0

Föreningens bostadsyta är 1710 kvm, lokalyta 220 kvm och totalyta 1930 kvm.

Nollresultat innebär att nytt nyckeltal är inlagt och uträkning ej skett för tidigare år.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen Gråberget nr 19 redovisar en förlust för räkenskapsåret 2024. Förlusten påverkas av föreningens avskrivningar eftersom avskrivningar, vilket påverkar resultatet men inte föreningens likviditet. Styrelsen arbetar kontinuerligt med föreningens ekonomi och utvärderar löpande behovet av eventuella avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	472 674	2 247 525	412 392	-1 597 606	-126 517	1 408 468
Avsättning till fond för yttre underhåll			31 825	-31 825		0
Disposition av föregående års resultat:				-126 517	126 517	0
Årets resultat					-175 750	-175 750
Belopp vid årets utgång	472 674	2 247 525	444 217	-1 755 948	-175 750	1 232 718

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 755 948
Årets resultat	-175 750
	-1 931 698

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	31 825
I ny räkning överföres	-1 963 523
	-1 931 698

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 626 965	1 539 472
Övriga rörelseintäkter		0	21 662
Summa rörelseintäkter		1 626 965	1 561 134
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 188 195	-1 097 140
Övriga externa kostnader		-13 901	-11 545
Personalkostnader	4	-70 133	-68 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 736	-282 736
Summa rörelsekostnader		-1 554 965	-1 459 883
Rörelseresultat		72 000	101 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 748	5 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 498	-232 776
Summa finansiella poster		-247 750	-227 768
Resultat efter finansiella poster		-175 750	-126 517
Resultat före skatt		-175 750	-126 517
Årets resultat		-175 750	-126 517

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 758 137	6 040 873
Summa materiella anläggningstillgångar		5 758 137	6 040 873
Summa anläggningstillgångar		5 758 137	6 040 873
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 604	1 313
Övriga fordringar		34 301	74 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	12 003	23 199
Summa kortfristiga fordringar		51 908	99 440
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 228 268	1 030 841
Summa kassa och bank		1 228 268	1 030 841
Summa omsättningstillgångar		1 280 176	1 130 281
SUMMA TILLGÅNGAR		7 038 313	7 171 154

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 720 199	2 720 199
Fond för yttre underhåll		444 217	412 392
Summa bundet eget kapital		3 164 416	3 132 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 755 948	-1 597 606
Årets resultat		-175 750	-126 517
Summa fritt eget kapital		-1 931 698	-1 724 123
Summa eget kapital		1 232 718	1 408 468
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	972 500	982 500
Övriga skulder		65 000	65 000
Summa långfristiga skulder		1 037 500	1 047 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	4 264 696	4 264 696
Leverantörsskulder		107 620	141 066
Skatteskulder		9 581	12 806
Övriga skulder		58 250	7 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	327 948	288 739
Summa kortfristiga skulder		4 768 095	4 715 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 038 313	7 171 154

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-175 750	-126 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		282 736	282 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		106 986	156 219
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 291	59 332
Förändring av kortfristiga fordringar		51 823	-62 393
Förändring av leverantörsskulder		-33 446	40 531
Förändring av kortfristiga skulder		86 355	-7 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten		207 427	186 297
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-10 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 000	-260 000
Årets kassaflöde		197 427	-73 703
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 030 841	1 104 544
Likvida medel vid årets slut		1 228 268	1 030 841

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisa till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighet	100 år
Takrenovering	40 år
Fasadrenovering	20 år
Tryckstegsanläggning	10 år
Hissmodernisering	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 051 284	994 331
Årsavgifter lokaler	551 848	527 668
Övriga fakturerade kostnader	98	1 249
Avgift andrahandsupplåtelse	11 460	7 875
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	12 275	8 348
	1 626 965	1 539 471

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Drift och skötsel	161 096	132 580
Reparationer	34 776	107 135
Underhåll	117 784	0
El	58 742	75 211
Fjärrvärme	374 167	335 730
Vatten och avlopp	87 551	82 213
Sophämtning/renhållning	51 926	84 559
Fastighetsförsäkringar	17 843	16 350
Arvode förvaltning	117 259	109 557
Övriga driftkostnader	74 986	63 416
Fastighetsskatt/avgift	92 064	90 389
	1 188 194	1 097 140

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	56 985	55 000
Sociala avgifter	13 148	13 462
	70 133	68 462

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 608 288	10 608 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 608 288	10 608 288
Ingående avskrivningar	-4 567 416	-4 284 680
Årets avskrivningar	-282 736	-282 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 850 152	-4 567 416
Utgående redovisat värde	5 758 136	6 040 872
Taxeringsvärden byggnader	24 524 000	24 524 000
Taxeringsvärden mark	53 000 000	53 000 000
	77 524 000	77 524 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	3 017	2 760
Övriga förutbetalda kostnader	8 986	20 439
	12 003	23 199

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,45	2025-03-03	315 184	315 184
Stadshypotek	1,97	2027-03-01	972 500	982 500
Stadshypotek	4,45	2025-01-13	949 512	949 512
Stadshypotek	4,45	2025-01-24	3 000 000	3 000 000
			5 237 196	5 247 196
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000	10 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 336 000	6 336 000
	6 336 000	6 336 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	77 320	41 147
Förutbetalda avgifter och hyror	168 182	158 593
Övriga interimsskulder	82 446	88 999
	327 948	288 739

Stockholm 2025

Hans Näreskog
Ordförande

Jakob Skarin
Ledamot

Zenita Cider
Kassör

Olle Hoffman Carlsson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats

Urban Jansson
Revisor

Erik Thorell
Revisor

Faktablad

- med åtgärder i modern tid -

1994 Byttes en del av fastighetens *VA-stammar* i kök och badrum
1995 Gjordes en funktionskontroll av *ventilationssystemet*
1998 Anlitades *Stockholmia AB* som vår fastighetsförvaltare
1998 Byttes resten av fastighetens *VA-stammar* i kök och badrum
1999 Byggs den första omgången *balkonger* mot gården
2000 Installerades bredband i fastigheten via *Bredbandsbolaget*
2001 Renoverades *trappuppgången* och farstun. Då tillkom också innerporten
2002 Byttes *el-stigare* i huset
2003 Renoverades *fasaden* på södersidan mot gården och altanerna på övervåningen
2003 Installerades nya maskiner i *tvättstugan*
2003 Installerades obligatoriska *brandvarnare* i lägenheterna
2005 Genomfördes *OVK-besiktning* av ventilationen i samtliga lägenheter
2006 Byggs den andra omgången *balkonger* mot gården
2007 Lades *yttertaket* om på hela fastigheten med ny plåtbeklägning
2008 Utfördes en *energideklaration* för fastigheten
2009 Renoverades *hissen* med ny motor, innerdörr och modern knappats
2009 Installerades en *tryckstegringsanläggning* för vattnet i källaren
2010 Målades *fönster och balkongdörrar* på södersidan mot gården
2011 Installerades ny undercentralen för *fjärrvärmen* i källaren
2013 Genomfördes förnyad besiktning av *ventilationen* i lägenheterna
2013 Byttes bredbandsleverantören ut mot *Telia* för framtida skapandet
2014 Installerades rörelsestyrd *belysning utanför porten*
2014 Genomfördes radonmätning i fastigheten med godkänt resultat
2014 Rustades balkongerna och *gården* upp med sittgrupp och gröna växter
2016 Gjordes en omfattande renovering av *altanerna* på övervåningen mot gården.
- garantitiden utgår 2022-02-14; garantitid för dolda fel utgår 2027-02-14

2016 Byggs en *toalett i tvättstugan*
2018 Målades väggar och tak samt trapppräcken i *farstun*
2019 Renoverades *fasaden* samt fönster och balkongdörrar mot gatan
- garantitiden utgår 2025-01-08
2019 Installerades *tilluftsventiler* i samtliga lägenheter
2019 Genomfördes stamspolning samt *OVK-besiktning*, giltig till juni 2025

2019 *Underhållsplan* togs fram som sträcker sig fram till år 2048
2020 Anlitades *Storholmen Förvaltning AB* som vår nya fastighetsförvaltare
2020 Anlitades företaget *Aremo* för sanering av *klotter på fasaden*
2020 Genomfördes *brandskyddskontroll* med inspektion av eldstäder och rökkanaler
2020 Gjordes *högtrycksspolning* av samtliga stammar för kök och badrum

2020 Utfördes en *energideklaration* för fastigheten, giltig till febr 2030
2022 Anlitades *Telia/Halebop* för fastighetens internet och TV. ComHem för TV upphör 31 mars 2024
2022 Byttes tre tvättmaskiner och en torktumlare ut mot nya i *tvättstugan*
2022 Infördes ett nytt bokningssystem för *tvättstugan* med användande av Boappa

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

URBAN JANSSON

Intern Revisor

Serienummer: d83473ca865b9e[...]6b66da63ed537

IP: 85.227.xxx.xxx

2025-03-10 10:48:53 UTC



Erik Thorell

Intern Revisor

Serienummer: f2957a321372ad[...]b4074cfbc463

IP: 212.85.xxx.xxx

2025-03-11 08:40:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Stockholm 2025



Hans Näreskog
Ordförande



Zenita Cider
Kassör



Jakob Skarin
Ledamot



Olle Hoffman Carlsson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats

Urban Jansson
Revisor

Erik Thorell
Revisor

Revisionsberättelse Brf Gråberget 19, verksamhetsåret 2024

Vid granskning av brf Gråbergets räkenskaper för verksamhetsåret 202 (kalenderåret 2024), inklusive Årsredovisning och bokföring, har vi funnit dessa vara i god ordning.

Inkomster och utgifter är styrkta med verifikationer och årsredovisningens resultat- och balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring. Vi har tagit del av föreningens styrelseprotokoll. Granskningen har genomförts i god revisionssed.

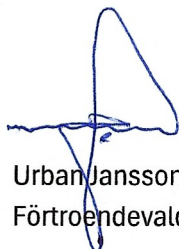
Det finns enligt vår mening ingen anledning till anmärkning på föreningens förvaltning och redovisning. Vi tillstyrker därför att årsmötet

- * fastställer Resultat- och Balansräkningen för föreningen
- * disponerar vinst/förlust enligt förslaget i Förvaltningsberättelsen
- * beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024

Stockholm och Halmstad 2025-03-05



Erik Thorell
Förtroendevald revisor



Urban Jansson
Förtroendevald revisor