



Org Nr: 757200-7974

Styrelsen för HSB Brf Gråberget i Göteborg

Org.nr: 757200-7974

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Gråberget i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Majorna 152:6, Majorna 153:2, Majorna 153:3, Majorna 153:4, Majorna 154:1, Majorna 155:1, Majorna 156:1, Majorna 157:1, Majorna 157:2 och Majorna 162:1 i Göteborg. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Det finns på dessa fastigheter sammanlagt 569 lägenheter, 3 lokaler, 10 garageplatser inomhus, 206 p-platser utomhus (varav 192 vanliga parkeringsplatser hyrs av medlemmar, 12 stycken är elbilsplatser där 2 hyrs av M (f.d. Sunfleet), 1 är för fastighetsskötare, 1 för förskolan) och 2 MC-platser utomhus.

Totala lägenhetsytan är 31 720 kvadratmeter.

Totala lokalytan är 705 kvadratmeter.

På fastigheterna finns bostadshus med adresserna Kabelgatan 8–30, Kabelgatan 33–41, Vantgatan 1, 2 och 3 samt Kravellgatan 1.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 569 bostäder fördelar sig enligt följande:

62 st 1 r o k
403 st 2 r o k
100 st 3 r o k
3 st 4 r o k
1 st 5 r o k

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg. 

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2021 höjdes månadsavgifterna med 3 % och uppgick därefter i genomsnitt till 844 kr/m². Efter räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 3 % och uppgår därefter i genomsnitt till 869 kr/m². Avgifterna för fordonsplatser höjdes efter räkenskapsåret med 3% till 424 kr för parkeringsplats, 594 kr för elbilsplatser, 902 kr för varmgarage och 212 kr för MC-plats.

- 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 stämda inför domstol. Styrelsen har därför, precis som flera andra föreningar, anlitat Wistrands advokatbyrå. Under året har styrelsen engagerat sig kring frågan tillsammans med bland andra HSB Göteborg.
- Efter beslut av årsstämman har gruppanslutning av bredband införts, med en särskild avgift. Övergången till bredbandet har fungerat bra, men det har varit problem i föreningen kring TV-tjänster. Styrelsen har arbetat mycket aktivt med dessa problem gentemot Telenor, och ser att lösningen börjar närma sig. Detta har inneburit ett delvis nytt sätt att använda TV och har förbättrat möjligheter att använda play-tjänster.
- Föreningen upplåter plats för en kommunikationsmast på taket av K18 enligt hyresavtal (inflationsjusterat) som genererar en intäkt till föreningen.
- Efter beslut på stämman har föreningen upphandlat IMD för hushållsel. Detta har inte införts ännu, och föreningens medlemmar kommer att informeras i god tid.
- Föreningen har tecknat ett nytt avtal för teknisk förvaltning med HSB, efter en genomförd upphandling.
- Föreningen och styrelsen har tvingats att ställa in flera evenemang och bedriva styrelsearbetet mestadels digitalt och på distans på grund av Covid-19-pandemin.
- Föreningen har genomfört en medlemsmätning bland medlemmarna.

Under året har följande periodiska underhåll gjorts:

- Uppdatering av underhållsplanen.

Under året har följande planerade underhåll gjorts:

- Fortsatt bekämpning av råttor med stora fällor i avloppsrör och enstaka fällor ovan mark
- Arbetet med markytor och liggande stammar på Kabelgatan 14, 35 och Vantgatan 3 påbörjats. Projektet beräknas vara slutfört under våren år 2022 till en beräknad slutkostnad på 11,5 Mkr.
- Kontroll och översyn av fasader, åtgärder och tidsplan för dem är uppdaterade.
- Renoverat entrétak på Kabelgatan 8-12.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Byte VVC pumpar på flera adresser
- Ombyggnation av kommunikationsslinga till fjärrvärme efter blixtnedslag
- Byte av centralapparater för passersystem Kabelgatan 33-37.

Under året har följande investeringar gjorts:

- Byte av tvättutrustning på Kabelgatan-12, 14, 39 samt på Vantgatan 3
- Utökat cykelförvaring på Kabelgatan 18, 39 och 41.
- Ny belysning på gångväg mellan Kabelgatan 22, 24 och lekplatsen. 

- Flera träd och buskar har beskurets eller tagits ner, bland annat bakom Kabelgatan 10, vid lekplatsen och på gångvägen mellan Kabelgatan 14 och 16

Under 2022 planeras följande:

- Fortsatt reparation av husens system för avlopp, dagvatten och dränering.
- Långsiktig planering av åtgärder för fasader och tak.
- Fortsatt arbete med en långsiktig lösning för cyklar, successiv genomgång av föreningen.
- Projektering av markytor och liggande stammar på Kabelgatan 18, 20, 28 och 30.
- Byte från torkrum till torkskåp på Kabelgatan 18 inför kommande arbete.
- Uppstart av nytt avtal för teknisk förvaltning (bl.a. fastighetsskötartjänst) med HSB som leverantör.
- Byte av termostater och ventiler på samtliga radiatorer, samt injustering.
- Undersökning kring införande av fler elbilsplatser, på grund av hög efterfrågan.
- Uppfräschning av trapphus som påverkats av renoveringsarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2021, varvid 116 medlemmar hade inlämnat poströst. Detta motsvarade drygt 20% av medlemmarna.

Föreningen hade vid årets slut 762 medlemmar.
Under året har 70 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jens Axelsson	ordförande
Rickard Heed	vice ordförande
Kristin Andersen	sekreterare
Harald Nordius	ledamot
Erik Larsson	ledamot
Jon Petersson	ledamot
Marie-Louise Elgvide	ledamot
Annabelle Jaako	ledamot
Malin Michaelson	utsedd av HSB-förening

Under verksamhetsåret har Jon Petersson och Marie-Louise Elgvide avgått.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Kristin Andersen, Erik Larsson och Harald Nordius.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jens Axelsson, Rickard Heed och Annabelle Jaako, två i förening.

Revisor har varit Maria Danielsson (ordinarie) och Ingela Göransson (suppleant), vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ingela Göransson och Oscar Unger, med Ingela Göransson som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Erik Larsson och Jon Petersson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.



FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	29 153	27 625	26 281	25 518	24 708
Resultat efter finansiella poster	67	200	-952	2 396	2 964
Balansomslutning	150 731	151 602	153 603	154 247	158 386
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	844	819	780	757	742
Underhållsfond	14 168	15 456	15 865	16 608	13 403
Soliditet i %	20	19	19	20	18
Belåningsgrad % (låneskuld/tax.värde)	26	27	27	35	36
Belåning kr/m ²	3 530	3 595	3 652	3 714	3 837
Räntekostnad kr/m ²	42	51	56	63	69
Avsättning underhållsfond kr/m ²	151	151	151	152	137

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	799 020		0	799 020
Upplåtelseavgifter	11 511 851		0	11 511 851
Fond för yttre underhåll	15 456 368		-1 288 486	14 167 882
S:a bundet eget kapital	27 767 239	0	-1 288 486	26 478 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 554 870	199 720	1 288 486	3 043 075
Årets resultat	199 720	-199 720	66 994	66 994
S:a ansamlad vinst/förlust	1 754 589	0	1 355 480	3 110 069
S:a eget kapital	29 521 828	0	66 994	29 588 822

*Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 4 800 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 6 088 486 kronor.

mm

RESULTATDISPOSITION

Enligt gällande stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden. Avsättning samt disposition som är gjord under året framgår av not 10.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 043 075
Årets resultat	<u>66 994</u>
	3 110 069

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 110 069
---------------------	-----------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med tillhörande noter.

m

Bilaga till förvaltningsberättelse för HSB Brf Gråberget 2021

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.

På grund av Covid-19 pandemin har flera planerade arrangemang fått ställas in och skjutas på framtiden även under 2021, exempelvis trädgårdsdag och glöggräff. Vi hoppas att vi kan återuppta engagemang i sinom tid.

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. Under pandemin har det varit begränsade möjligheter att ses, 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 beskuren 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.

Odla 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. Förbättringsarbetet pågår! 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.

Julträd och glöggräff

De permanenta ljusslingorna i våra träd har skänkt mycket glädje i vintermörkret, och styrelsen hoppas kunna se över julbelysning under året för att få ett trivsamt inslag i vår närmiljö framöver. Tyvärr fick styrelsen ställa in en gemensam glöggräff för att undvika att många samlas även i år.

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, renoveringar 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.

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, eller kan göras till HSB via telefon.

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. Detta har genomförts på Kabelgatan 8 och 16; 14, 35 och Vantgatan 3 pågår just nu och fler hus som har stora problem står näst på tur. I samband passar vi på att förbättra tillgänglighet till entréer och förbättrar rabatter och planteringar.

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. I syfte att utveckla såväl arbetet inom styrelsen som samarbetet med förvaltare anordnade styrelsen under året en planeringsdag.

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. Mot slutet av 2021 började styrelsen att ha 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 M två av våra p-platser mellan Kabelgatan 14 och 16. I dagsläget har de en elbil och en laddhybrid. HSB har ett förmånligt avtal med M, 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. Missköter vi detta kan vi bli tvungna att säga upp avtalet kring återvinningen!

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, Gråbergsbladet och trapphusanslag, men fler vägar ska prövas. 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*, 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*).

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.



HSB Brf Gråberget i Göteborg

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 153 484	27 624 971
Övriga rörelseintäkter	Not 2	429 693	234 870
Summa rörelseintäkter		29 583 177	27 859 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-18 240 695	-16 765 169
Underhållskostnader	Not 4	-6 088 486	-5 209 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 042 839	-1 030 093
Personalkostnader	Not 6	-360 675	-572 838
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 475 826	-2 475 826
Summa rörelsekostnader		-28 208 522	-26 052 964
Rörelseresultat		1 374 655	1 806 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 004	25 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 333 665	-1 632 943
Summa finansiella poster		-1 307 661	-1 607 157
Årets resultat		66 994	199 720

m



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 129 072 582	131 485 196
Inventarier	Not 12 202 510	265 722
	129 275 091	131 750 917
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 700	700
	700	700
Summa anläggningstillgångar	129 275 791	131 751 617
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 6 157	2 286
Övriga fordringar	Not 15 9 593 081	6 203 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 1 723 106	1 511 412
	11 322 344	7 717 566
Kortfristiga placeringar	Not 17 10 000 000	12 000 000
Kassa och bank	132 763	132 391
Summa omsättningstillgångar	21 455 107	19 849 957
Summa tillgångar	150 730 898	151 601 574

m



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 310 871	12 310 871
Underhållsfond	14 167 882	15 456 368
	<u>26 478 753</u>	<u>27 767 239</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 043 075	1 554 870
Årets resultat	66 994	199 720
	<u>3 110 069</u>	<u>1 754 589</u>
Summa eget kapital	29 588 822	29 521 828
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 75 801 229	95 751 917
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	36 180 599	18 290 975
Leverantörsskulder	4 321 690	2 272 032
Skatteskulder	83 912	82 934
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 1 160 596	1 227 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 3 594 050	4 453 975
	<u>45 340 847</u>	<u>26 327 829</u>
Summa skulder	121 142 076	122 079 746
Summa Eget kapital och skulder	150 730 898	151 601 574

m

**HSB Brf Gråberget i Göteborg****Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Porttelefoner skrivs av enligt rak plan på 30 år,

Fasader skrivs av enligt rak plan på 40 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Medelantal anställda
Mån

Innev. år	Föreg. år
0	1
0	1

m



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	26 691 364	25 912 776
	Hyrer	1 654 044	1 589 172
	Elintäkter	9 195	0
	Övriga intäkter	798 881	123 023
		29 153 484	27 624 971
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter*	429 693	234 870
	*Varav försäkringsersättning samt övrig ersättning	428 973	200 773
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 364 930	3 184 636
	Reparationer	1 787 305	1 118 790
	El	650 267	597 638
	Uppvärmning	3 953 459	4 091 675
	Vatten	1 303 359	1 257 498
	Sophämtning	1 011 889	923 535
	Övriga avgifter (försäkring, bevakning samt kabel-tv)	638 297	704 651
	Förvaltningsarvoden	2 032 851	1 850 164
	Tomträttsavgäld	2 167 768	2 139 136
	Juridiskt arvode tomträttsavgäld	115 625	335 625
	Övriga driftskostnader	1 214 946	561 822
		18 240 695	16 765 169
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	623 100	94 348
	VVS	34 350	617 886
	El och tele	355 039	86 525
	Byggnad utvändigt	207 671	98 813
	Markytor (dränering, källare)	2 052 026	1 863 726
	P-platser	2 383 501	1 688 723
	Utrustning (tvättutrustning)	432 799	759 016
		6 088 486	5 209 037
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	855 871	822 760
	Medlemsavgifter	180 100	186 937
	Övriga externa kostnader	6 868	20 396
		1 042 839	1 030 093
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	154 620	151 122
	Valberedning	13 084	12 735
	Sammanträdesersättningar	69 827	73 932
	Revisorsarvode	14 986	14 838
	Löner och andra ersättningar	36 209	19 515
	Sociala kostnader	71 949	75 626
	Kurser och konferenser	0	7 300
		360 675	355 068
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	200 892
	Sociala kostnader	0	6 646
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	10 233
		0	217 771
		360 675	572 838
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 395 964	2 395 964
	Markanläggningar	16 650	16 650
	Inventarier	63 212	63 212
		2 475 826	2 475 826

m



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Noter		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	26 004	25 786
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 332 172	1 631 771
	Räntekostnader kortfristiga skulder	633	60
	Övriga finansiella kostnader	860	1 112
		1 333 665	1 632 943
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	66 994	199 720
	Avsättning till underhållsfond	-4 800 000	-4 800 000
	Disposition ur underhållsfond	6 088 486	5 209 037
	Resultat efter underhållspåverkan	1 355 480	608 757

m



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	201 351 475	201 351 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 351 475	201 351 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 916 229	-67 520 265
Årets avskrivningar	-2 395 964	-2 395 964
Utgående avskrivningar	-72 312 193	-69 916 229
Bokfört värde byggnader	129 039 282	131 435 246
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	249 750	249 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 750	249 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-199 800	-183 150
Årets avskrivningar	-16 650	-16 650
Utgående avskrivningar	-216 450	-199 800
Bokfört värde markanläggningar	33 300	49 950
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	129 072 582	131 485 196
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	429 200 000	429 200 000
Byggnad - lokaler	868 000	868 000
	430 068 000	430 068 000
Mark - bostäder	373 200 000	373 200 000
Mark - lokaler	900 000	900 000
	374 100 000	374 100 000
Taxeringsvärde totalt	804 168 000	804 168 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	166 060 400	166 060 400
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	907 598	792 601
Årets investeringar	0	114 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	907 598	907 598
Ingående avskrivningar	-641 876	-578 664
Årets avskrivningar	-63 212	-63 212
Utgående avskrivningar	-705 088	-641 876
Bokfört värde	202 510	265 722
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	700	700
	700	700
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	6 157	2 286



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	9 558 518	6 145 804			
Skattekonto	33 313	57 440			
Övrigt	1 250	625			
	9 593 081	6 203 869			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 558 694	1 511 412			
Upplupna intäkter	164 412	0			
	1 723 106	1 511 412			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-12-30	2022-03-30	3 mån	0,20%	10 000 000
					10 000 000
Fastränteplacering				10 000 000	12 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea	39788934463	0,95%	2024-10-16	23 041 000	0
Nordea	39788978258	0,55%	2023-06-21	11 178 625	150 000
*SBAB	25404211	1,71%	2022-01-17	19 346 706	233 500
*Stadshypotek	383303	1,56%	2022-10-30	15 188 773	182 444
Stadshypotek	620366	0,66%	2025-09-30	8 620 956	500 000
Stadshypotek	646012	0,51%	2025-01-30	16 229 911	40 000
Swedbank	852909670	1,79%	2024-10-25	7 251 251	94 784
Swedbank	852909688	1,79%	2024-10-25	7 706 406	100 736
Swedbank	2857404830	1,81%	2023-03-24	3 418 200	759 600
				111 981 828	2 061 064
Nästa års amortering beräknas uppgå till					2 061 064
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					34 119 535
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					36 180 599
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					75 801 229
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					101 676 508
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt			10 052		2 861
Inre fond			1 150 544		1 213 152
Övriga kortfristiga skulder			0		11 900
			1 160 596		1 227 913



HSB Brf Gråberget i Göteborg

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	122 552	130 467
Övriga upplupna kostnader	849 710	1 932 397
Förutbetalda hyror och avgifter	2 621 788	2 391 111
	3 594 050	4 453 975

Göteborg 2 / 3 2022

Annabell Jaako
Erik Larsson
Harald Nordius
Jens Axelsson
Kristin Andersen
Malin Michaelson
Rickard Heed

Vår revisionsberättelse har 22-03-29 avgivits beträffande denna årsredovisning

Maria Danielsson
Av föreningen vald revisor
Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

m

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

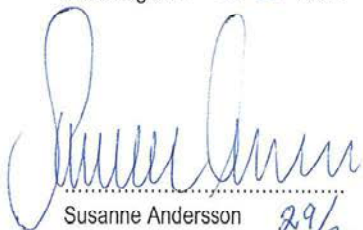
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 25/3 2022



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Danielsson
Av föreningen vald revisor