



Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Gravyren i Solna
Org.nr: 715200-0605

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet under 2023

Allmänt om verksamheten

HSB Bostadsrättsförening Gravyren i Solna med organisationsnummer 715200 - 0605 har som postadress Rådjurstigen (Rå) 22, 170 76 Solna. Föreningen bildades 1958 och husens byggnadsår är 1960. Den har sitt säte i Solna. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-31. Bostadsrättsföreningen har som huvudsakligt ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmar för permanent boende. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och ingår inte i några samfälligheter.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen består av fastigheterna Gravyren 1 – 3. Föreningen äger 5 hus, benämnda K, L, M, N och O. De ligger på Rådjurstigen 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.

Lägenheter

Antalet rum fördelar sig på husen enligt nedanstående tabell.

Ant rum		rum	rum	rum	rum	rum	antal lgh	kvm
hus	Rå	1	2	3	4	5		
K	Rå 2 - 12	0	0	48	0	0	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

Garage

Fastigheterna har 57 uthyrda garage på sammanlagt 976,6 kvm.

Ytterligare 1 garageutrymme tas i anspråk för föreningens egna maskiner och 2 används tillsammans som en återvinningsstation.

Utöver lägenheter och garage

Finns 1 expedition, 12 tvättstugor, 1 värmeundercentral, 1 bastu och 1 motionsrum och därtill ett antal cykel- och barnvagnsrum. Brf Gravyren har 81 bilparkeringsplatser, varav 29 med eluttag för motorvärmare och 24 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.

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

Besiktning och skyddsrond genomförs årligen av styrelsens ordförande och revisor, senast 2023-09-15.

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

Godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) utfördes 2020 och ska göras nästa gång 2026. **Energideklaration** upprättades senast 2018 och ska utföras nästa gång 2028.

Godkänd radonmätning utfördes 2019 och bör utföras nästa gång 2029.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgiften liksom hyran av parkerings- och garageplatser höjdes from 230101 med 3 % och höjs from 240101 med 9 %. Jämför ändring i prisbasbelopp 22/23 = 8,3% och 23/24 = 9,1%.

Överlåtelse

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelseprotokollförts, ingen har upplåtits. Styrelsen hälsar de under året inflyttade medlemmarna välkomna till Brf Gravyren. 20 av överlåtelseprotokollen var försäljningar. Priserna har under året sjunkit något. Genomsnittligt har saluvärdet sjunkit med 3 tkr till 57 tkr/kvm med en lägsta notering på 53 och en högsta på 78 tkr/kvm.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 420 och under året har det tillkommit 31 och avgått 33 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 418.

Utförda arbeten under 2023

IMD (Individuell Mätning och Debitering av el), en uppdatering av elcentralerna samt montering av solceller på taken genomfördes under 2023. Tillsammans uppgick investeringen till 6,6 mkr ink moms. 20 st elladdplatser (0,6 mkr) iordningsställdes på tidigare motorvärmplatser. En arbetsgrupp har under året haft 12 protokollförda möten i projekten. Investeringarna i IMD, elcentraler, solceller samt elladdplatser berättigar till momsavdrag. Avdragen kommer att regleras gentemot anskaffningsvärdena under 2024 liksom bidraget till laddplatserna från Naturvårdsverket.

Debiteringen av elförsäljningen till hushållen sker med 4 månaders fördröjning för att samordnas med HSB:s kvartalsvisa avisering av årsavgifter m.m. År 2023 sker detta första gången och medför initialt att föreningens elkostnad för 2023 ökas med ca 0,5 mkr. Vid omräkningen av Vattenfalls fastighetsel för 2023 kom även januari för 2024 med på ca 0,2 mkr.

Därtill har termostatbytet på radiatorerna färdigställt. 2 grundvattenpumpar i Rå14 (0,17 mkr) har bytts. Områdesentrén har asfalterats genom Vattenfalls försorg på grund av stor förslitning i samband med utbytet av sin transformatorstation. Cykelförråden har gått igenom och cyklar utan ägare har rensats bort.

Den under 2022 installerade återvinningsstationen i garage 48 har 2023 utökats med ytterligare ett garage nr 47, avsett endast för pappersförpackningar. Vi har nu 9 stycken 660 - liters kärl för papper och 4 för plast. Därtill finns en glasbehållare för vardera färgat och ofärgat glas och en behållare för metall. Förutom hushållssopor i kärl och sopsug har vi också 13 kärl för matåtervinning. Allt töms en gång per vecka.

Planerade aktiviteter under kommande 5-års period.

Slutjustering av värmeställningen pga termostatbytet i lägenheterna. Installation av värmekablar i hänggränor och stuprör för att minska bildningen av istappar. Byte av armaturer i trapphusen och tvättstugorna. Asfaltering av ytan bakom K-huset mot Björnstigen. Renovering av elen i garagen. Utbyte av fönster och balkongdörr i vardagsrummen i hus O.

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

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

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

Underhållsplanen

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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 med 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 ökning av avskrivningarna i budgeten.

Föreningsfrågor

Den ordinarie Årsstämma hölls den 23 maj 2023. Tomas Merio valdes till stämmoderförande. 53 röstberättigade var närvarande och inga fullmakter hade inkommit. Inga motioner hade inkommit.

Vid årets slut hade föreningen 418 medlemmar. HSB Stockholm är medlem enligt stadgarna och Solna Stad företräder 4 lägenheter.

Styrelsen

Under 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn		Fr.o.m.	T.o m.	Roll
Vedin, Janne	ledamot	2016-07-28		ordförande
Candle, Marcus	ledamot	2020-05-28		vice ordförande
Fischer, Jonas	ledamot	2021-05-26		sekreterare
Sun, Tony	ledamot	2018-05-21		ekonomiansvarig
Zaib, Fazeela Selberg	ledamot	2018-05-21		medlemskommunikation
Engström, Martin	ledamot	2022-05-18		
Eriksson Max	ledamot	2022-05-18		
Ring, Jennifer Nygren	ledamot	2021-05-26	2023-05-23	
Helzel, Silvia	ledamot	2016-07-28		HSB:s ledamot

Vid stämman 2023 omvaldes Janne Vedin, Tony Sun samt Jonas Fischer. Jennifer Ring avgick. I tur att omväljas eller avgå står Marcus Candle, Fazeela Zaib Selberg, Martin Engström och Max Eriksson.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden förutom det konstituerande.

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

Jonas Fischer och Martin Engström har fram till stämman 2023 varit redaktörer för informationsbladet "Vi i Gravyren". Därefter har Martin Engström varit det. Bladet har under året utkommit med 3 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1959-60	Brf Gravyren byggs
1980-tal	Fjärrvärme införs, 2 nya undercentraler, Ny plåtfasad samt tilläggsisolering av denna. Nytt plåttak. Byte vardagsrumsfönster och balkongdörr i hus O av bullerskål.
1990-tal	Nya fönster utom i vardagsrummet. Sopsug till L-huset. Hissrenovering
2000-tal	Ny undercentral ersätter de två tidigare. Bredband via Bredbandsbolaget. Ytskikten i alla tvättstugor kaklas och klinkas. En tvättstuga moderniseras per år. Värmen tryckstyrs.

Tilläggsisolering av tak med lösull utanför ventilation- och förrådsytor i hus 0, L och K. Nya entréportar.
Portlåsssystem samt bokningssystem för tvättstugor. Gruppanslutningsavtal bredband.

2010-tal Relining av avloppssystemet.
Nya fönster och balkongdörr i vardagsrum utom i 0. Motionsanläggning i K-huset.
Byte och inglasning av vidgade balkonger. Nya garageportar.
Infört systematiskt brandskyddsarbete. Matavfallsåtervinning införs. Ny skulptur i trädgården.

2020-tal Strumpat samlingsledning under husen.
Byte av galvade vattenledningar till koppar i källarplan. Infört IMD.
Infört solceller på taken.
Uppdaterat skyddsrum.
Nya laddplatser, debiteras den som laddar, med eller utan p-plats. Uppgraderat elcentraler.
Bytt ut radiatorventilerna.
Iordningsställt en miljöstation i 2 garage

FLERÅRSÖVERSIKT	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande kr/kvm	36	138	161	171	159
Skuldsättning, kr/kvm lgh	1 690	1 393	1 432	1 470	1 628
Skuldsättning, bryta, kr/kvm	1 690	0	0	0	0
Räntekänslighet	4%	3%	3%	3%	4%
Energikostnad kr/kvm	197	148	146	133	142
Årsavgifter, kr/kvm	486	445	445	445	445
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter kr/kvm*	588	562	561	561	558
Nettoomsättning	12136	11 743	11 718	11 717	11 661
Resultat efter finansiella poster	-1868	806	1 221	1 600	714
Soliditet, %	28	35	33	31	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkningen.**

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker from 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el och bredband ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter%: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt ökande räntekostnader och kostnader för löpande och planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 372 116 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 36 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 9%.

Andra nyckeltal avseende	tkr	Kr/kvm	kr/lgh	%av int
Lokalvård	413	20	1 341	3,4
Fastighetsskötsel	625	30	2 029	5,1
Underhåll	1 504	72	4 883	12,4
El	1 210	58	3 929	10,0
Fjärrvärme	2 587	124	8 399	21,3
Vatten	326	16	1 058	2,7
Sophämtning	568	27	1 844	4,7
Försäkring	182	9	591	1,5
Kabel-TV, bredband	507	24	1 646	4,2
Ekonomisk förvaltning	314	15	1 019	2,6
Lön	566	27	1 838	4,7
Arvoden	249	12	808	2,1
Sociala avgifter	177	8	575	1,5
Skatt	404	19	1 312	3,3

Kommentarer till bokslutet

Under 2023 utfördes några omfattande arbeten som medförde extraordinära förändringar av kostnadsbilden.

Solcellerna

Efter reducering med den egenproducerade elen debiteras först all elköp föreningen. I efterhand registreras hushållens förbrukning och från föreningen till anskaffningspris. Härvid uppstår en eftersläpning med 4 månader. I år uppträder det för första gången men det kommer framgent bli regel. Därför periodiserades inte fordran in.

Not 2. Intäkten av de första elförsäljningarna till medlemmarna krediteras. "Hyror förbrukningsbaserad", bokförd med 205 tkr.

Not 4. Kostnaden för köpt el tiden 230202 – 240131 debiterades i en post med 1210 tkr. 550 tkr härav avser fastighetsel för 2023 och 539 tkr hushållsel för 2023 varav 205 tkr inbetalts (se ovan). 179 tkr avser januari 2024. Förskjutningen gentemot avgiftsaviseringen gör att hushållens köp under sept, okt, nov och dec inte kunde bokas på året 2023.

Momsavdrag och bidrag.

Investeringen för IMD och solceller uppgick till 6566 tkr varav momsen utgör 1310 tkr för både IMD och solceller. För IMD är momsen avdragsgill i sin helhet med 203 tkr. För solpaneler för den andel som avser lägenheterna, dvs 789 tkr. För laddstolparna väntar vi bidrag från Naturvårdsverket med ca 243 tkr, och från moms 121 tkr, sammanlagt 1356 tkr.

Not 9.

Investeringarna har i bokslutet upptagits till bruttobeloppet utom för IMD, som är bokförd med nettobeloppet. Då momsen reglerats och bidraget kommit in, sänks investeringarnas värden och kassan ökar, vilket sker under våren 2024.

Termostatventiler	2 005 tkr ink moms
Laddstolpar	608 tkr ink moms
Solceller	5 553 tkr ink moms
IMD	810 tkr excl moms
Summa	8 976 tkr

Väsentlig händelse efter året slut. Föreningen har i april tagit ett kortfristigt lån på 500 tkr på grund av likviditetsbrist.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 849 305	0	0	1 849 305
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 169 880	0	0	1 169 880
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 880 952	0	-87 174	2 793 778
S:a bundet eget kapital, kr	5 900 137	0	-87 174	5 812 963
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 165 029	805 822	87 174	11 058 024
Årets resultat, kr	805 822	-805 822	-1 868 112	-1 868 112
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 970 851	0	-1 780 938	9 189 912
S:a eget kapital, kr	16 870 988	0	-1 868 112	15 002 875

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 490 000 kr samt ianspråktagande skett med 577 174 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 970 850
Årets resultat, kr	-1 868 112
Reservation till underhållsfond, kr	-490 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	577 174
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 189 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 189 912
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 135 714	11 663 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 920	78 785
Summa Rörelseintäkter		12 286 634	11 742 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 385 530	-7 352 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 506	-385 863
Personalkostnader	Not 6	-1 013 941	-978 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 050 934	-1 965 744
Summa Rörelsekostnader		-12 776 911	-10 683 499
Rörelseresultat		-490 276	1 059 004
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 035	1 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 385 871	-255 044
Summa Finansiella poster		-1 377 836	-253 183
Resultat efter finansiella poster		-1 868 112	805 822
Resultat före skatt		-1 868 112	805 822
Årets resultat		-1 868 112	805 822

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	51 012 285	44 003 560
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	166 219	249 338
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	1 629 188
Summa Materiella anläggningstillgångar		51 178 503	45 882 087

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar**51 179 003** **45 882 587****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		63 777	29 823
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 346 815	2 509 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	339 270	370 491
Summa Kortfristiga fordringar		2 749 862	2 910 092

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	192	192
Summa Kassa och bank		192	192

Summa Omsättningstillgångar**2 750 054** **2 910 283****Summa Tillgångar****53 929 058** **48 792 870**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

3 019 185

3 019 185

Fond för yttre underhåll

2 793 778

2 880 952

*Summa Bundet eget kapital***5 812 963****5 900 137***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

11 058 024

10 165 029

Årets resultat

-1 868 112

805 822

*Summa Fritt eget kapital***9 189 913****10 970 850****Summa Eget kapital****15 002 876****16 870 987****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

4 000 000

0

*Summa Långfristiga skulder***4 000 000****0***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

31 300 000

29 100 000

Leverantörsskulder

620 614

1 119 076

Skatteskulder

11 454

89 894

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

55 012

26 519

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 939 102

1 586 393

*Summa Kortfristiga skulder***34 926 182****31 921 882****Summa Skulder****38 926 182****31 921 882****Summa Eget kapital och skulder****53 929 058****48 792 870**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-490 276	1 059 004
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 050 934	1 965 744
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 050 934	1 965 744
Erhållen ränta	8 035	1 862
Erlagd ränta	-1 357 143	-236 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	211 550	2 790 053
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-211 887	-20 487
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	775 571	528 324
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	563 684	507 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	775 235	3 297 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 347 351	-1 795 377
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 347 351	-1 795 377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 200 000	-800 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 200 000	-800 000
Årets kassaflöde	-372 116	702 513
Likvida medel vid årets början	2 192 245	1 489 733
Likvida medel vid årets slut	1 820 129	2 192 245

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	9 553 187	9 287 004
	Hyror garage och parkeringsplatser	465 393	439 899
	Hyror förbrukningsbaserad	205 499	0
	Bredband	387 711	388 080
	Hyror övrigt	1 459 526	1 464 132
	Övriga intäkter	90 419	107 342
	Summa Bruttoomsättning	12 161 735	11 686 457
	Avgiftsbortfall	-25 206	-22 334
	Hysesbortfall	-815	-404
	Summa	-26 021	-22 738
	Summa Nettoomsättning	12 135 714	11 663 719
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	53 125	47 750
	Övriga intäker	97 795	31 035
	Summa Övriga rörelseintäkter	150 920	78 785
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 211 222	-987 991
	Snö och halk-bekämpning	-40 988	-27 500
	Reparationer	-1 393 669	-1 139 665
	Planerat underhåll	-577 174	-101 700
	Försäkringskostnader	-109 959	-64 500
	El	-1 209 815	-505 396
	Uppvärmning	-2 586 592	-2 283 565
	Vatten	-326 214	-312 018
	Sophämtning	-567 993	-555 330
	Fastighetsförsäkring	-181 886	-165 952
	Kabel-TV och bredband	-507 543	-498 963
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-403 682	-432 122
	Förvaltningsavtalskostnader	-261 252	-268 732
	Övriga driftkostnader	-7 541	-9 549
	Summa Driftskostnader	-9 385 530	-7 352 983

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-21 474	-41 339
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-74 461	-144 087
	Administrationskostnader	-118 140	-77 042
	Extern revision	-3 000	-26 875
	Medlemsavgifter	-49 443	-41 880
	Föreningsverksamhet	-55 760	-45 289
	Övriga förvaltningskostnader	-4 228	-9 351
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-326 506	-385 863
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 750	-17 050
	Arvode Styrelsen 213 000, Valberedningen 17 750	-230 750	-221 650
	Löner och övriga ersättningar	-568 312	-546 093
	Sociala avgifter	-178 129	-177 803
	Övriga personalkostnader	-19 000	-16 313
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 013 941	-978 910
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 214	724
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 821	1 138
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 035	1 862
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 384 421	-253 735
	Övriga räntekostnader	-1 450	-1 309
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 385 871	-255 044

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 915 120	66 915 120
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 508 500	1 508 500
	Årets investeringar	8 976 539	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	77 400 159	68 423 620
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 420 060	-22 529 126
	Årets avskrivningar	-1 967 814	-1 890 934
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-26 387 874	-24 420 060
	Utgående redovisat värde	51 012 285	44 003 560
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	242 000 000	242 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 427 000	1 427 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	234 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	477 427 000	477 427 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 047 300	51 047 300
	Varav i eget förvar	-13 047 300	-13 047 300
	Summa	38 000 000	38 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	814 489	648 300
	Årets investeringar	0	166 189
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	814 489	814 489
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-565 151	-490 340
	Årets avskrivningar	-83 120	-74 810
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-648 270	-565 151
	Utgående redovisat värde	166 219	249 338
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar **2023-12-31** **2022-12-31**

<i>Övriga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB	1 819 937	2 192 054
Övriga fordringar	526 878	317 724
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 346 815	2 509 778

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2023-12-31** **2022-12-31**

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	339 270	370 491
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	339 270	370 491

Not 14 Kassa och bank **2023-12-31** **2022-12-31**

<i>Kassa och bank</i>		
Swedbank	192	192
<i>Summa Kassa och bank</i>	192	192

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,61%	2024-06-28	3 000 000	0
SEB	3,93%	2025-03-28	4 000 000	0
SEB	4,68%	2024-11-28	2 000 000	0
SEB	4,69%	2024-12-28	8 366 666	0
SEB	4,69%	2024-12-28	4 266 666	800 000
SEB	4,69%	2024-12-28	9 666 668	0
SEB	4,69%	2024-12-28	4 000 000	0
			35 300 000	800 000

Långfristig del	4 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	31 300 000
Kortfristig del	31 300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	4,61%	2024-06-28	3 000 000	0
SEB	3,93%	2025-03-28	4 000 000	0
SEB	4,68%	2024-11-28	2 000 000	0
SEB	4,69%	2024-12-28	8 366 666	0
SEB	4,69%	2024-12-28	4 266 666	800 000
SEB	4,69%	2024-12-28	9 666 668	0
SEB	4,69%	2024-12-28	4 000 000	0
			35 300 000	800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			31 300 000	
Kortfristig del			31 300 000	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	14 097	0
Källskatt	15 027	12 150
Övriga kortfristiga skulder	25 888	14 369
<i>Summa Övriga skulder</i>	55 012	26 519

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 096 002	997 432
Upplupna räntekostnader	51 950	23 222
Övriga upplupna kostnader	1 791 150	565 739
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 939 102	1 586 393

Arsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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."

FAZEELA SELBERG ZAIB

Styrelseledamot

Serienummer: 06a27369e8e89ca92059a87f717733a1dd2f2xxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-13 00:22:09 UTC



JANNE NILS PAUL VEDIN

Styrelseordförande

Serienummer: 6a53d17af6fc9e48da6b54ec3cc6b5c16744xxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-04-14 09:16:31 UTC



TONY SUN

Styrelseledamot

Serienummer: 82b692f283846203652bdb4e20eb89404bf2xxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-14 12:26:06 UTC



MARTIN ELENIUS ENGSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 8f1c23538b705484e0d63a70d1a08053b382xxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-04-14 14:12:57 UTC



SILVIA HELZEL

Styrelseledamot

Serienummer: f014f68175c28e3c2a6b4e69850ba28021b1xxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2024-04-14 16:49:37 UTC



MARCUS CANDLE

Styrelseledamot

Serienummer: 4bffc5b0feccfcec9ef8d20aa0002ea1d37xxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-04-15 04:03:25 UTC



Penneo dokumentnyckel: NBL78-6UMI3-OY516-COWWO-VBQXP-S0VAZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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."

JONAS FISCHER

Styrelseledamot

Serienummer: 527778e56214e38c964d3e5b846f46d4d0e8xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-04-15 18:58:07 UTC



MAX ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 438c7aa67aa229d4e1457f9f90049a1d98efxxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2024-04-17 08:09:09 UTC



HÅKAN AHLIN

Internrevisor

Serienummer: bfe655d9dcf2183f6d58a61966ac90d3bc1xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-04-18 21:10:34 UTC



Agnes Milton

Revisor

Serienummer: 13f09f4b1dceef446125331a2c3dd81dcd7dxxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-19 08:08:09 UTC



Penneo dokumentnyckel: NBLT8-6UMI3-OYS16-COWWO-VBQXP-S0VAZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gravyren i Solna för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Gravyren i Solna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Ahlin
Av föreningen vald revisor

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."

HÅKAN AHLIN

Internrevisor

Serienummer: bfe655d9dcf2183f6d58a61966ac90d3bc11

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-04-13 13:02:23 UTC



Agnes Milton

Revisor

Serienummer: 13f09f4b1dceef446125331a2c3dd81dcd7c

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-19 08:06:26 UTC



Penneo dokumentnyckel: A2EW2-B461B-WHA2D-VUF44-1EUVI-1067

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>