

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen

Gråberget nr 19

(702000-8012)



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7

Ekonomi

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Gråberget nr 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

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

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

Styrelsen

Styrelsen har under året utgjorts av följande personer:

Hans Näreskog	Ordförande
Erik Thorell	Sekreterare
Zenita Cider	Kassör
Olle Hoffman Carlsson	Vice värd
David Asphage	Suppleant
Andreas Pettersson	"
Julius Gabro	"

Revisorer

Revisorer från föreningen har varit Urban Jansson och Berith Lindwall med Johan Ekman och Simon Leisjö som suppleanter.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Mia Törnqvist som sammankallande och Mona Näreskog.

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

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

Föreningsfrågor

Den ordinarie föreningsstämman avseende verksamheten år 2024 hölls den 2 april 2025 i Södergårdens lokaler på Götgatan. Då valdes den nuvarande styrelsen samt revisorer efter valberedningens förslag.

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen utöver det konstituerande mötet haft 12 protokollförda styrelsemöten. Därtill kommer ett antal arbetsmöten med projektledaren och den tilltänkta entreprenören med anledning av den förestående renoveringen av gårdsfasaden.

Våra lägenheter och uthyrningar

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

Lgh nr	Föregående ägare	Ny ägare	Tillträdesdag
41/1507	Louise Petré	Thea Fryknäs m fl	22/4 2025
15/1202	Marcus Carning	Thomas & Eva Landqvist	29/4 2025
31/1404	Jakob Skarin	Mikaela Nicander m fl	1/7 2025
30/1403	C Hoffman & L Carlsson	Olle Hoffman Carlsson	18/8 2025
20/1207	S Edvardsson & A Gutell	Magnus Åström & Cristina Beer	31/3 2026

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

Våra lokaler i källarplanet

I fastigheten finns två lokaler i källarplanet för uthyrning. Den ena är på 125 kvm och hyrs av keramikkollektivet Lertyg sedan många år tillbaka och den andra på 95 kvm hyrs av fotoföretaget Sveping Studio. För båda lokalerna gäller en förhandlingstid rörande hyran den 30 september 2027.

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

Beträffande Sveping har under innevarande år skett en förändring som innebär att de har sagt upp sitt hyresavtal och flyttat från lokalen. Som ny hyresgäst har vi istället fått företaget ScienceMind AB. För det nya avtalet är tiden för omförhandlingar av hyran utökad till fem år från avtalstiden 2025-11-01.

Verksamheten under året

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

- För några år sedan renoverades husets fasad mot gatan. Den här gången är det aktuellt att göra detsamma med **gårdsfasaden**. För att bistå med upphandling av lämplig entreprenör samt att leda genomförandet av projektet har vi anlitat byggkonsulten Indium Fastighetskonsult AB. Efter anbudsförfarande och utvärdering har vi sedan valt att anlita byggföretaget Total Fasad AB för genomförandet. Arbetet beräknas pågå i cirka fem månader med start i mitten av januari 2026 och avslut i maj. Kostnaden för projektet uppgår till 2,3 mkr alternativt 3,1 mkr exklusive moms, beroende på vilken insats man vid en bedömning i inledningsskedet finner vara nödvändig. Gårdsfasaden kommer att finansieras med nytt lån som har garanterats av banken. Avgörandet är om fasaden behöver knackas ner helt eller om det räcker med en enklare form av renovering/lagning. I den bedömningen måste också tas med tiden i år räknat som renoveringen är hållbar.

- Som informerats om tidigare har vår hyresgäst Sveping Studios haft problem i sin verksamhet. Med anledning av detta har vi underhand medgivit vissa lättnader i form av förkortad uppsägningstid. Under våren tog de dock slutlig ställning och sade upp hyresavtalet för gott, och då med avflyttning under hösten. Detta kom naturligtvis att innebära bekymmer för oss med hänsyn till den aktuella situationen på marknaden för lokaler. Det var hyrestagarnas marknad med ett stort och synbart överskott på lokaler runt omkring i stan. Och det såg dystert ut en längre tid men lyckligtvis löste sig frågan till slut på ett mycket tillfredsställande sätt. **En ny hyresgäst** dök upp på höstkanten och efter diskussioner och visningar har vi nu tecknat avtal med företaget **ScienceMind AB** som verkar inom området läkemedelssäkerhet och utveckling av specialiserade IT-system. De kommer att använda lokalen främst som kontor men även ta emot kundbesök. Den tidigare hyresgästen Sveping Studios som bott hos oss en ganska lång tid har också blivit avtackad.
- Den nya ordningen för **sophanteringen** som ska införas i staden har skjutits upp ett flertal gånger. Fortfarande gäller dock att vi inte ska behöva göra några förändringar i vårt soprum. Vad som ska tillkomma rör matavfallet för vilket vi framöver ska förse med särskilda mindre påsar som i den senare hanteringen sorteras ut vid stans centrala sopanläggning. Från år 2027 avser man införa en obligatorisk sopsortering i större skala.
- Resultatet av **radonmätningen** som gjordes hösten 2024 erhöll vi i början av året. Det visade på godkänt utfall med undantag för Lertyg som påvisade ett något för högt värde. Förnyad mätning pågår där för närvarande.
- Under våren var också Storholmen på besök hos oss för den årliga **fastighetsöversynen** som görs med avseende på behovet av reparationer och underhåll. Fastigheten bedömdes vara välskött men med några anmärkningar. En av dessa avsåg vår stora fläkt på taket som av ålder hade slutat fungera. Den har nu bytts ut vilket förbättrat luften i tvättstugan avsevärt. En annan anmärkning avsåg ett droppande rör i tvättstugan som kunde befaras spricka. En närmare undersökning visade att röret var avkopplat och oron således obefogad. Ett protokoll finns upplagt på Boappa.
- Enligt utfallet från en dom nyligen i förvaltningsdomstolen har bostadsrättsföreningar möjlighet att få **momsåterbäring** retroaktivt för ett antal år tillbaka. Detta kan efter ansökan ge bostadsrättsföreningar pengar åter för tidigare inbetald moms. Vilka belopp det handlar om är svårt att veta och sättet att ta fram underlag för ansökan har vi bedömt vara för komplicerat för att göra för egen hand. Vår förvaltare Storholmen har gått ut med ett erbjudande att mot provision hjälpa till med ansökan, vilket vi har godtagit. När pengar kan komma att utbetalas och hur mycket det kan bli fråga har vi i dagsläget ingen kännedom om.
- På förslag från en av våra medlemmar har åtgärder initierats som ska leda till förbättringar rörande **brandsäkerheten**. Det handlar om information till samtliga i huset om generell brandsäkerhet samt åtgärder som var och en kan vidta för att höja husets gemensamma brandsäkerhet. Ett arbete som ska följas upp och utvecklas vidare efterhand.
- I samband med budgetarbetet för år 2026 gjorde vi en uppdatering av den befintliga **underhållsplanen** som har blivit lite utdaterad och inaktuell. För att få den mer lätthanterlig för framtida behov har vi också gjort den som en Excel-fil.

- Under våren deltog vi i ett ärende i **Hyresnämnden** angående en uthyrning i andra hand som styrelsen inte ansåg vara förenlig med de regler som gäller. Nämndens beslut utföll till föreningens fördel varför uthyrningen inte godkändes.
- Under hösten genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen, **OVK**, i fastigheten. Resultatet var överlag gott med några smärre undantag i några få lägenheter. De berörda har uppmärksamats på problemen och om eventuella åtgärder.
- **Vårstädningen** av gården med trappuppgång och balkonger genomfördes den 7 maj med medverkan från föreningens medlemmar. Efteråt bjöds det på vin och tilltugg. Till nästa gång ser vi dock gärna att ännu fler vill vara med och hjälpa till.
- **Hissen** krånglar tyvärr ibland och vi har återkommande kontakt med företaget S:t Eriks Hiss som är den som svarar för service och reparation. Ett problem vi dock själva kan lösa är att se till att vi stänger hissdörren och grinden efter oss ordentligt.
- **Portkoden** byttes ut under sommaren. Den historiskt bevandrade märker nog att vi ändå håller oss kvar i kungaspåret och gått från Gustav III till Gustav Vasa.

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

- **Kvartalsbrevet** från styrelsen, med information om vad som händer och sker i huset, har fortsatt att komma ut intermittent under året.
- **Introduktionsträffarna** med har tagits upp igen då vi bjuder in nyttillkomna medlemmar till ett kortare möte för att hälsa välkommen, berätta om föreningen och lära känna varandra lite grand.
- Byte till **säkerhetsdörrar** sker på ägarens initiativ och egen bekostnad. Medlem som är intresserad att byta dörr måste kontakta styrelsen för vidare information om val av leverantör och utformning mm.
- **Nedskräpningen** såväl i som utanför huset är tidvis ett problem. Särskilt vid sopnedkastet, som inte är avsett för annat än förpackade hushållssopor, samt på vädringsbalkongerna och gården. Vissa som flyttar ifrån huset har en benägenhet att "glömma kvar" en del möbler och annat i vindsgången, vilket förorsakar onödiga kostnader och besvär för föreningen.
- **Växten på gården** har klippts ner till lagom höjd enligt överenskommelsen med vår granne i öster, det återkommande **klottret på fasaden** har tagits bort samt att **duvorna på balkongerna** hållit sig borta, vilket uppskattas stort.
- Till julen dekorerades entrén med den traditionella **julgranen** samt detta år också med en liten **julgrupp** som en installation på golvet i bottenvåningen från en anonym medlem.

Verksamheten under kommande år

Den huvudsakliga uppgiften för styrelsen det kommande året gäller renoveringen av husets fasad mot gården med tillhörande balkongdörrar och fönster. För arbetet har en erfaren byggprojektledare anlitats, samma som vi anlitade för gatufasaden. För styrelsens del handlar det i huvudsak om uppföljning av arbetets genomförande och kontroll av det slutliga resultatet.

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

Föreningens ekonomi

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

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

Föreningens långfristiga skulder uppgår vid årsskiftet till 5 277 tkr fördelade på fyra lån varav 3 av lånen har rörlig ränta och ett lån med fast ränta

De kontanta medlen i kassa och bank uppgår vid årsskiftet till 1 409 372 kr. Av dessa är 872 902 kr placerade på ett transaktionskonto och 536 470 kr på ett fast konto i Handelsbanken.

Den ekonomiska ställningen för föreningen vid räkenskapsårets slut framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Årets resultat uppvisar ett överskott om 27 400 kr. Resultatet föreslås balanseras över i ny räkning. Mot bakgrund av ovanstående kan föreningens ekonomi sägas vara god. Årets resultatsförbättring är tack vare lägre räntekostnader och marginell kostnadsöjning.

Faktablad
- med åtgärder i modern tid -

- 1994 Byttes en del av fastighetens VA-stammar i kök och badrum
1995 Gjordes en funktionskontroll av ventilationssystemet
1998 Anlitades Stockholmia AB som fastighetsförvaltare
1998 Byttes resten av fastighetens VA-stammar i kök och badrum
1999 Byggs den första omgången balkonger mot gården
- 2000 Installerades bredband i fastigheten via Bredbandsbolaget
2001 Renoverades trappuppgången och farstun. Då tillkom också innerporten
2002 Byttes el-stigare i huset
2003 Renoverades fasaden på södersidan mot gården och altanerna på övervåningen
2003 Installerades nya maskiner i tvättstugan
- 2003 Installerades obligatoriska brandvarnare i lägenheterna
2005 Genomfördes OVK-besiktning av ventilationen i samtliga lägenheter
2006 Byggs den andra omgången balkonger mot gården
2007 Lades yttertak om på hela fastigheten med ny plåtbeläggning
2008 Upprättades en energideklaration för fastigheten
- 2009 Renoverades hissen med ny motor, innerdörr och modern knappsats
2009 Installerades en tryckstegringsanläggning för vattnet i källaren
2010 Målades fönster och balkongdörrar på södersidan mot gården
2011 Installerades ny undercentralen för fjärrvärmen i källaren
2013 Genomfördes förnyad besiktning av ventilationen i lägenheterna
- 2013 Byttes bredbandsleverantören ut mot Telia för framtida skötsel
2014 Installerades rörelsestyrd lampa utanför porten
2014 Genomfördes radonmätning i fastigheten med godkänt resultat
2014 Rustades gården och balkongerna upp med sittgrupp och gröna växter
2016 Gjordes en omfattande renovering av altanerna på övervåningen.
- Garantiiden utgår 2027-02-14
- 2016 Byggs en toalett i tvättstugan
2018 Målades väggar och tak samt trapppräcken i farstun
2019 Renoverades fasaden samt fönster och balkongdörrar mot gatan
2019 Installerades tilluftsventiler i samtliga lägenheter
2019 Genomfördes OVK-besiktning samt stamspolning i samtliga lägenheter
- 2019 Underhållsplan togs fram som sträcker sig fram till år 2048
2020 Genomfördes brandskyddskontroll med inspektion av eldstäder och rökkanaler
2020 Gjordes högtrycksspolning av samtliga stammar för kök och badrum
2020 Anlitades Storholmen Förvaltning AB som fastighetsförvaltare
2020 Anlitades företaget Aremo för sanering av klotter på fasaden
- 2020 Genomfördes brandskyddskontroll med inspektion av eldstäder och rökkanaler
2020 Gjordes högtrycksspolning av samtliga stammar för kök och badrum
2020 Utfördes en energideklaration för fastigheten, giltig till febr 2030
2022 Anlitades Telia/Halebop för fastighetens internet och TV. ComHem upphörde 31/3 2024
2022 Byttes tre tvättmaskiner och en torktumlare ut mot nya i tvättstugan
- 2022 Infördes ett nytt bokningssystem för tvättstugan med användande av Boappa
2024 Ett antal skjutventiler (11 st) i källarplanet som var slitna byttes ut mot nya
2024 Utfördes den obligatoriska sotningen i huset av företaget Peter Sotare
2025 Gjordes en förnyad *radonmätning* i ett antal utvalda lägenheter och lokaler
2025 Genomfördes *OVK-besiktning* av ventilationen i lägenheterna
- 2025 Byttes den gamla och trasiga fläkten på taket ut mot en ny
2025 Uppdaterades *underhållsplanen* och gjordes om till Excel-format

Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	1 684	1 627	1 539	1 444	1 390
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	27	-176	-127	-228	-53
Soliditet (%)	18	18	20	20	22
Årsavgift per kvm (bostadsyta)	646	615	581	545	0
Skuldsättning per kvm (totalyta)	2 708	2 714	2 719	2 853	0
Skuldsättning per kvm (bostadsyta)	3 057	3 063	3 069	3 221	0
Sparande per kvm (totalyta)	206	116	81	114	0
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6	0
Energikostnad per kvm (totalyta)	284	270	256	237	0
Värmekostnad per kvm (totalyta)	198	194	184	159	0
Vattenkostnad per kvm (totalyta)	50	45	43	25	0
Elkostnad per kvm (totalyta)	36	30	39	53	0

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

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	472 674	2 247 525	444 217	-1 755 948	-175 750	1 232 718
Avsättning till fond för yttre underhåll			31 825	-31 825		0
Disposition av föregående års resultat:				-175 750	175 750	0
Årets resultat					27 400	27 400
Belopp vid årets utgång	472 674	2 247 525	476 042	-1 963 523	27 400	1 260 118

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 963 523
Årets resultat	27 400
	-1 936 123

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	31 825
I ny räkning överföres	-1 967 948
	-1 936 123

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 684 408	1 626 965
Summa rörelseintäkter		1 684 408	1 626 965
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 199 587	-1 188 195
Övriga externa kostnader		-8 523	-13 901
Personalkostnader	4	-70 541	-70 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 736	-282 736
Summa rörelsekostnader		-1 561 387	-1 554 965
Rörelseresultat		123 021	72 000
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 486	20 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 107	-268 498
Summa finansiella poster		-95 621	-247 750
Resultat efter finansiella poster		27 400	-175 750
Resultat före skatt		27 400	-175 750
Årets resultat		27 400	-175 750

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 475 401	5 758 137
Summa materiella anläggningstillgångar		5 475 401	5 758 137
Summa anläggningstillgångar		5 475 401	5 758 137
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 481	5 604
Övriga fordringar		28 860	34 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	10 054	12 003
Summa kortfristiga fordringar		68 395	51 908
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 409 372	1 228 268
Summa kassa och bank		1 409 372	1 228 268
Summa omsättningstillgångar		1 477 767	1 280 176
SUMMA TILLGÅNGAR		6 953 168	7 038 313

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 720 199	2 720 199
Fond för yttre underhåll		476 042	444 217
Summa bundet eget kapital		3 196 241	3 164 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 963 523	-1 755 948
Årets resultat		27 400	-175 750
Summa fritt eget kapital		-1 936 123	-1 931 698
Summa eget kapital		1 260 118	1 232 718
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	962 500	972 500
Övriga skulder		70 000	65 000
Summa långfristiga skulder		1 032 500	1 037 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	4 264 696	4 264 696
Leverantörsskulder		107 064	107 620
Skatteskulder		4 789	9 581
Övriga skulder		30 399	58 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	253 602	327 948
Summa kortfristiga skulder		4 660 550	4 768 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 953 168	7 038 313

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		27 400	-175 750
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		282 736	282 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		310 136	106 986
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-23 877	-4 291
Förändring av kortfristiga fordringar		7 390	51 823
Förändring av leverantörsskulder		-556	-33 446
Förändring av kortfristiga skulder		-101 989	86 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten		191 104	207 427
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 000	-10 000
Årets kassaflöde		181 104	197 427
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 228 268	1 030 841
Likvida medel vid årets slut		1 409 372	1 228 268

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 103 826	1 051 284
Årsavgifter lokaler	559 840	551 848
Övriga fakturerade kostnader	410	98
Avgift andrahandsupplåtelse	4 900	11 460
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	15 432	12 275
	1 684 408	1 626 965

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Drift och skötsel	114 267	161 096
Reparationer	52 586	34 776
Underhåll	88 158	117 784
El	70 161	58 742
Fjärrvärme	381 493	374 167
Vatten och avlopp	95 672	87 551
Sophämtning/renhållning	67 877	51 926
Fastighetsförsäkringar	19 221	17 843
Arvode förvaltning	129 592	117 259
Övriga driftkostnader	84 639	74 986
Fastighetsskatt/avgift	95 920	92 064
	1 199 586	1 188 194

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	56 160	56 985
Sociala avgifter	14 381	13 148
	70 541	70 133

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 608 288	10 608 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 608 288	10 608 288
Ingående avskrivningar	-4 850 152	-4 567 416
Årets avskrivningar	-282 736	-282 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 132 888	-4 850 152
Utgående redovisat värde	5 475 400	5 758 136
Taxeringsvärden byggnader	28 524 000	24 524 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	53 000 000
	77 524 000	77 524 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	3 241	3 017
Upplupna ränteintäkter	1 945	0
Övriga förutbetalda kostnader	4 868	8 986
	10 054	12 003

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,05	2026-03-03	315 184	315 184
Stadshypotek	1,97	2027-03-01	962 500	972 500
Stadshypotek	3,25	2026-01-14	949 512	949 512
Stadshypotek	3,25	2026-01-26	3 000 000	3 000 000
			5 227 196	5 237 196
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000	10 000

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

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 336 000	6 336 000
	6 336 000	6 336 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	25 111	77 320
Förutbetalda avgifter och hyror	132 880	168 182
Övriga interimsskulder	95 612	82 446
	253 603	327 948

Stockholm 2026



Hans Näreskog
Ordförande



Zenita Cider
Kassör



Olle Hoffman Carlsson
Vice värd



Erik Thorell
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats

Urban Jansson
Revisor

Berith Lindwall
Revisor

Revisionsberättelse Brf Gråberget 19, verksamhetsåret 2025

Vid granskning av brf Gråbergets räkenskaper för verksamhetsåret 2023 (kalenderåret 2025), inklusive Årsredovisning och bokföring, har vi funnit dessa vara i god ordning.

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

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

- * fastställer Resultat- och Balansräkningen för föreningen
- * disponerar vinst/förlust enligt förslaget i Förvaltningsberättelsen
- * beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025

Stockholm och Halmstad 2026-03-10



Berith Lindwall
Förtroendevald revisor



Urban Jansson
Förtroendevald revisor