

Årsredovisning 2020

BRF GRAMMATIKAN 1 769606-7821

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

1 MB 11/3-21
K OW KKM CO

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-02-22.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grammatikan 1 på adressen Gustav iii:s väg 23, 25 och 27 med säte i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1939.

Fastigheten Grammatikan 1 byggdes 1939 och inrymmer bottenvåning och två våningsplan jämte genomgående källare samt krypvind. En uppgång har ett tredje våningsplan. Byggnaden har tre huvudentréer med adresserna Gustav III:s väg 23, 25 och 27. De flesta lägenheterna har balkong och en del har öppen spis.

Fastighetens tomtareal uppgår till 1003 kvm, bostadarea 983 kvm samt garagearea om 40 kvm.

Föreningen äger inte marknaden utan har tomträttsavtal med Stockholm Stad som löper med 10 års perioder. Föreningen upplåter 17 bostadsrätter, 1 hyresrätt, 1 garage (med hyresavtal som löper till 2021-03-31) samt 4 parkeringsplatser.

Uppvärmning sker primärt med bergvärme men även med oljeeldning vid kallare väder. Värmeanläggningen är belägen i källaren.

Ventilation sker med självdrag, OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) utfördes 2019.

Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för el och VA.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadstillägg ingår ej.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------|------------|
| Oscar Werne | Ordförande |
| Kristina K. Mossberg | Ledamot |
| Michael Bjelvenmark | Ledamot |
| Ida Kristiansson | Ledamot |
| Christofer Olsson | Ledamot |

Vid extrainsatt föreningsstämma den 14:e januari 2020 invaldes Oscar Werne, Kristina K. Mossberg, och Joakim Grunander som nya ledamöter i styrelsen.

Vid ordinarie föreningsstämma den 14:e oktober 2020 invaldes Michael Bjelvenmark, Ida Kristiansson och Christofer Olsson som nya ledamöter i styrelsen.

Valberedning

Kristina Björkhagen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Kristina Björkhagen Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Ekonomi

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts sedan 2020-07-01 av Nabo Stockholm AB.

Lägenheter

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits. Föreningen har 22 medlemmar.

Hyresrätter

Föreningen har idag en uthyrd hyresrätt, lgh 206 å 41 kvm.

Parkeringsplatser

Föreningen har fyra uthyrda parkeringsplatser med flera medlemmar som står i kö.

Garage

Föreningen har ett garage som hyrs ut till den förre fastighetsägaren, det hyreskontraktet kommer löpa ut 2021-03-31 och garaget kommer kunna förfogas av föreningen.

11/3-21
MB K.B C.O
IK OW KKM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Balans- och Resultaträkning

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Lån

Styrelsen har under 2020 omförhandlat föreningens lån och bytt bank från SEB till Handelsbanken, föreningens skuld uppgick 2020-12-31 till 3.077.347 kr. Föreningens lån är bundna, ena hälften på två år (ränta 0,95%) och andra hälften på fem år (ränta 0,99%). Amortering av lånen har skett kvartalsvis under 2020 och så kommer det även förbli framgent.

Arvoden

För 2020 uppgick styrelsearvoden till 1998 kr, 999 kr/styrelsemedlem.

Skötsel och underhåll

- Under januari genomfördes en ny Energideklaration av fastigheten (lagkrav).
- I februari blåste två vattbrädeplåtar ner från taket (gaveln mot skogen). Detta åtgärdades av C&C Plåt.
- Sundlings (lgh 220) läckage från fönster i sovrummet, reparation utfördes av Fönsterhantverkarna.
- Torktummlaren havererade också under februari. En ny beställdes och installerades.
- Nya tallriksventiler monterats av lägenhetsinnehavarna i berörda badrum.
- Låskistan har bytts i entrédörren i port 25, i egen regi.
- Under maj månad önskade Mona Kanzler att avsluta sitt bokföringsarbete, som hon förtjänstfullt skött under ett antal år. Styrelsen valde att låta förvaltaren Nabo överta bokföring samt administration åt föreningen.
- Under sensommaren renoverades samtliga entrédörrar (port 23, 25 och 27), arbetet innebar slipning och lackning, kostnad 19 800 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|--------|-------|------|
| Nettoomsättning | 613 | 552 | 476 |
| Resultat efter fin. poster | -176 | -207 | -421 |
| Soliditet, % | 75 | 76 | 76 |
| Yttre fond | 58 | 43 | - |
| Taxeringsvärde | 19 404 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,32 | - | - |
| Belåningsgrad, % | 24,15 | 23,87 | - |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2019-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2020-12-31 |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Insatser | 10 314 | - | - | 10 314 |
| Fond, yttre underhåll | 43 | - | 16 | 58 |
| Balanserat resultat | -143 | -207 | -16 | -366 |
| Årets resultat | -207 | 207 | -176 | -176 |
| Eget kapital | 10 006 | 0 | -176 | 9 831 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | -366 |
| Årets resultat | -176 |
| Totalt | -541 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 582 |
| Balanseras i ny räkning | -1 124 |
| | -541 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

11/3-21
K.B
C.O
K&M
5
K OW

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 613 | 622 |
| Rörelseintäkter | | 14 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 627 | 622 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -544 | -584 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -39 | -23 |
| Personalkostnader | 8 | -3 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -178 | -176 |
| Summa rörelsekostnader | | -763 | -783 |
| Rörelseresultat | | -135 | -161 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -40 | -47 |
| Summa finansiella poster | | -40 | -47 |
| Resultat efter finansiella poster | | -176 | -207 |
| Årets resultat | | -176 | -207 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 12 741 | 12 888 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 126 | 123 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>12 867</i> | <i>13 011</i> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | <i>12 867</i> | <i>13 011</i> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 12 | 0 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 71 | 46 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>71</i> | <i>46</i> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 147 | 147 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>147</i> | <i>147</i> |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | <i>219</i> | <i>193</i> |
| Summa tillgångar | | 13 086 | 13 204 |

7
IK

11/3-21
KB
OW

C.O
KKM

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 10 314 | 10 314 |
| Fond för yttre underhåll | | 58 | 43 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 372 | 10 357 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -366 | -143 |
| Årets resultat | | -176 | -207 |
| Summa fritt eget kapital | | -541 | -350 |
| Summa eget kapital | | 9 831 | 10 006 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 3 077 | 3 076 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 077 | 3 076 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 42 | 24 |
| Skatteskulder | | 51 | 49 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 | 1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 85 | 48 |
| Summa kortfristiga skulder | | 178 | 122 |
| Summa eget kapital och skulder | | 13 086 | 13 204 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Grammatikan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|-----|
| Byggnad | 1 % |
| Maskiner och inventarier | 5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2020 | 2019 |
|--------------------------|------------|------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 42 | 61 |
| Hysesintäkter, p-platser | 19 | 21 |
| Intäktsreduktion | -3 | -12 |
| Årsavgifter, bostäder | 555 | 548 |
| Övriga intäkter | 14 | 4 |
| Summa | 627 | 622 |

11/3-21
K.B
C.O
K+M
OW
K

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 7 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 19 | 12 |
| Städning | 35 | 29 |
| Summa | 62 | 41 |

| Not 4, Reparationer | 2020 | 2019 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer | 55 | 111 |
| Summa | 55 | 111 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsel | 147 | 155 |
| Sophämtning | 20 | 15 |
| Uppvärmning | 0 | 40 |
| Vatten | 58 | 27 |
| Summa | 224 | 237 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar | 25 | 23 |
| Fastighetsskatt | 26 | 25 |
| Kabel-TV | 60 | 61 |
| Tomträttsavgälder | 92 | 79 |
| Övrigt | 0 | 8 |
| Summa | 203 | 195 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Kameral förvaltning | 16 | 2 |
| Övriga förvaltningskostnader | 23 | 21 |
| Summa | 39 | 23 |

| Not 8, Personalkostnader | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter | 1 | 0 |
| Styrelsearvoden | 2 | 0 |
| Summa | 3 | 0 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 40 | 46 |
| Summa | 40 | 47 |

| Not 10, Byggnad och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 14 728 | 14 728 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 14 728 | 14 728 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -1 840 | -1 840 |
| Årets avskrivning | -147 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 987 | -1 840 |
| Utgående restvärde enligt plan | 12 741 | 12 888 |

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|---------------|----------|
| Taxeringsvärde byggnad | 9 204 | 0 |
| Taxeringsvärde mark | 10 200 | 0 |
| Summa | 19 404 | 0 |

| Not 11, Maskiner och inventarier | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 575 | 575 |
| Inköp | 34 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 609 | 575 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -452 | -452 |
| Avskrivningar | -30 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -483 | -452 |
| Utgående restvärde enligt plan | 126 | 123 |

| Not 12, Övriga fordringar | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Summa | 0 | 0 |

| Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 5 | 25 |
| Förvaltning | 11 | 0 |
| Tomträtt | 24 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 32 | 21 |
| Summa | 71 | 46 |

| Not 14, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats 2020-12-31 | Skuld 2020-12-31 | Skuld 2019-12-31 |
|--|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | | 1,34 % | | 1 676 |
| SEB | | 1,22 % | | 1 400 |
| Stadshypotek | 2022-12-30 | 0,95 % | 1 539 | |
| Stadshypotek | 2025-12-30 | 0,99 % | 1 539 | |
| Summa | | | 3 077 | 3 076 |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | 17 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 52 | 0 |
| Löner | 2 | 0 |
| Sociala avgifter | 1 | 0 |
| Städning | 3 | 0 |
| Vatten | 7 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 | 48 |
| Summa | 85 | 48 |

| Not 16, Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 061 | Inga |
| Summa | 6 061 | Inga |

Underskrifter

BROMMA, 2021 - 03 - 11

Ort och datum

Oscar Werne

Oscar Werne
Ordförande

Kristina K. Mossberg

Kristina K. Mossberg
Ledamot

Michael Bjelvenmark

Michael Bjelvenmark
Ledamot

Ida Kristiansson

Ida Kristiansson
Ledamot

Christofer Olsson

Christofer Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 11

Kristina Björkhagen

Kristina Björkhagen
Revisor

11/3-21
K.B
CO
K&M
OW

