

Brf Gråberget 23


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Gråberget 23

769606-5312

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 23 (769606-5312) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-12 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastighet Gråberget 23 2006, köpestämman 2006-10-12, tillträde 2006-11-29. Bostadsrättsföreningen sålde styckningslotten (Gråberget 30) till Lidl 2008-05-23, tillträde senast 2008-10-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gråberget 23 i Stockholms kommun omfattande adresserna Folkungagatan 51 och 53 samt Tjårhovsgatan 6. Fastigheten Gråberget 23 byggdes år 1932. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
45	lägenheter, bostadsrätt	2 814
1	lägenheter, hyresrätt	56

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Stockholm Gråberget GA:1-6 tillsammans med Gråberget 30 (Lidl), som förvaltas genom delägarförvaltning.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-17 kl. 19:00. På stämman deltog 13 medlemmar samt ytterligare två (2) medlemmar genom poströst.

Styrelsen har utgjorts av:

Kjell Larsson	Ordförande	
Maria Rudberg	Ledamot	
Niclas Norenius Marander	Ledamot	
Najat Abbas	Ledamot	(Paus 2021-01 – 04, avgått 2021-04-14)
Olle Lindgren	Ledamot	
Tanja Tilge	Ledamot	
Viktor Sandqvist	Ledamot	(Avgått 2021-01-31)
Håkan Svensson	Suppleant	
Anders Wallin	Suppleant	
Emma Jon	Suppleant	(Avgått 2020-10-20)

Ledamöter i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olle Lindgren och Tanja Tilge.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Ny revisor, Alexandra Salomonsson, KPMG. Ersätter Jan-Ove Brandt, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Pelle Andersson, sammankallande, Barbara David och Håkan Eriksson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Utbyte av spillvattenledningar i källaren, installationsförnyelse etapp 1.
2020	Renovering av sophiss.
2019	Utbyte av en (1) rökgasfläkt.
2019	Lagning av skador och målning av yttertak. Komplettering av taksäkerhet.
2018	Renovering kungsbalkonger, vädringsbalkonger, samt burspråk/fasader
2017	Ventilation i lägenheter
2017	Rökgasfläktar
2016	Installation av nya lås i trapphusens balkonger
2016	Reparation av läckage på värmesystemet
2016	Inköp trädgårdsmöbel
2015	Reparation av avloppsrör
2015	Investering i 100 Mbits/s fibernät för internet
2015	Renovering av badrum, målning mm av de fem hyresrätter som säljs under året
2014	Nya balkonger, fem stycken
2014	Bytt avlopp efter sommaröversvämning
2014	Bytt asbestdörrar
2014	Injustering av värmesystemet
2014	Färdigställande av OVK
2013	Renovering av 15 stycken badrum för lägenhetsförsäljningar
2012	Renovering av fönster
2010	Ommålning av ytskikt i källare och tvättstugor
2009	Nya balkonger, åtta stycken
2009-2010	Utbyte av hissmaskinerier, renoveringar av hisskorgar och ny automatik
2009-2010	Renovering av trapphus och entréer
2008-2009	Nytt gårdsbjälklag
1991	Omputsning av fasad
1979	Stambyte delvis bytta ledningar
1979	Elstambyte

Avgifterna höjdes med 4 procent från och med 2020-01-01 för att kompensera utebliven höjning om 2 procent 2019.

Föreningen höjer avgiften med 2 procent under 2021 i enlighet med den ekonomiska planen.

Framtida underhåll och investeringar

Under det närmaste året planeras, enligt underhållsplanen, följande åtgärder:

- Installationsförnyelse etapp 3, stambyte.

Inom en 10-årsperiod planeras, enligt underhållsplan, följande åtgärder:

- Radonmätning
- Ny OVK för lägenheter
- Ny sophantering (kommer föregås av utredning)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- **Renovering av sophiss G:A 6.** Under året har föreningen fått kostnader fördelade enligt lantmäteriförrättningen för renovering av sophiss, en beställning utförd av Lidl (Gråberget 30) under 2018.
- **Kostnadsfördelning.** Fortsatt arbete med att fördela kostnader avseende gemensamhetsanläggningar mellan Gråberget 23 och Gråberget 30 (Lidl)
- **Stambytesinformation:** Styrelsen har i december 2020 till föreningens medlemmar skickat ut en första information om kommande stambyte.
- **Installationsförnyelse etapp 1. G:A 4.** Utbyte av spillvattenledningar i källaren. Beställdes tillsammans med Gråberget 30 och kostnaderna fördelas enligt lantmäteriförrättningen.
- **Installationsförnyelse etapp 2 G:A 4.** Beställt utbyte av spillvattenledningar belägna i Gråberget 30:s lokaler för utförande i början av 2021. Kostnaderna fördelas enligt lantmäteriförrättningen. Gråberget 23 har i samband med detta beställt utbyte av kallvarmvatten och VVC inom Gråberget 30:s fastighet.
- Målat slitna väggytor i trapphus på Folkungagatan 51 och Tjärhovsgatan 6.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 63 st. Under året har åtta (8) stycken lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid årets slut var antalet medlemmar 64 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Energibevakning AB.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 822	1 692	2 285	1 611
Resultat efter fin. poster (tkr)	-971	-950	-3 660	-1 832
Soliditet (%)	99,3	99,4	99	99

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	26 911 162	54 080 068	1 619 796	-2 452 588	-949 858	80 551 769
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-208 131	208 131		
Balanseras i ny räkning				-949 857	949 858	
Årets resultat					-971 226	-971 226
Belopp vid årets utgång	26 911 162	54 080 068	1 411 665	-3 194 314	-971 226	79 580 543

OK NM
K
R

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 194 314
Årets resultat	-971 227
Totalt	-4 165 541
Avsättning till yttre fond	264 000
Uttag ur yttre fond	-409 354
Balanseras i ny räkning	-4 020 187
Summa	-4 165 541

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

OK NM
K
D A

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 821 865	1 692 260
Summa rörelseintäkter		<u>1 821 865</u>	<u>1 692 260</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 181 498	-1 998 706
Övriga externa kostnader	4	-99 949	-139 290
Personalkostnader och arvoden	5	-60 041	-56 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 412	-467 412
Summa rörelsekostnader		<u>-2 808 900</u>	<u>-2 662 306</u>
Rörelseresultat		<u>-987 035</u>	<u>-970 046</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 543	20 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-734	-9
Summa finansiella poster		<u>15 809</u>	<u>20 188</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-971 226</u>	<u>-949 858</u>
Resultat före skatt		<u>-971 226</u>	<u>-949 858</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-971 226</u>	<u>-949 858</u>

OK AM
K
R A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 911 162	26 911 162
Upplåtelseavgifter		54 080 068	54 080 068
Fond för yttre underhåll		1 411 665	1 619 796
Kapitaltillskott		1 343 188	1 343 188
Summa bundet eget kapital		83 746 083	83 954 214
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 194 314	-2 452 588
Årets resultat		-971 226	-949 858
Summa fritt eget kapital		-4 165 540	-3 402 446
Summa eget kapital		79 580 543	80 551 768
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		30 914	230 291
Skatteskulder		3 803	4 555
Övriga skulder		14 187	14 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		518 504	249 880
Summa kortfristiga skulder		567 408	498 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 147 951	81 050 506

OL
AM
R
A

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 551 943	1 492 259
Hyror	73 009	73 009
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 712	9 298
Övriga hyresintäkter	7 041	19 988
Övriga intäkter - tex Lidl	177 160	97 706
	1 821 865	1 692 260

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	60 593	108 247
Städning	77 998	58 450
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 684	15 327
Snöröjning	7 500	26 500
Sotning	19 500	-
Reparationer	201 840	205 411
El	68 518	76 401
Uppvärmning	406 587	440 988
Vatten	60 147	103 503
Sophämtning	154 116	101 953
Försäkringspremie	117 040	111 958
Fastighetsavgift bostäder	67 163	64 719
Övriga fastighetskostnader	17 203	4 533
Kabel-tv/Bredband/IT	67 470	65 366
Förvaltningsarvode ekonomi	79 968	76 293
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	2 106
Panter och överlåtelser	13 599	11 858
Juridiska åtgärder	24 750	44 275
Övriga externa tjänster	9 468	8 687
	1 488 144	1 526 575
Underhåll		
Bostäder	-	15 212
Lokaler	27 688	-
Hissar	284 000	-
Stambyte	381 666	-
Tak	-	368 975
Balkonger	-	87 944
	2 181 498	1 998 706
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 181 498	1 998 706

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	15 948	17 414
Konsultarvode	66 126	104 876
Revisionarvode	17 875	17 000
Summa	99 949	139 290

OC
M
R

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	44 909
Sociala kostnader	12 741	11 989
	60 041	56 898

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 472 207	22 472 207
-Ombyggnad	8 975 176	8 975 176
-Mark	47 198 728	47 198 728
	78 646 111	78 646 111
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 118 992	-3 676 024
-Årets avskrivning enligt plan	-442 968	-442 968
	-4 561 960	-4 118 992
Redovisat värde vid årets slut	74 084 151	74 527 119

Taxeringsvärde

Byggnader	28 000 000	28 000 000
Mark	60 000 000	60 000 000
	88 000 000	88 000 000
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	-	-
	88 000 000	88 000 000

Not 7 Kassa och bank

	2020	2019
SBAB-konto BRF	5 222 417	5 755 950
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	326 138	319 969
Summa	5 548 555	6 075 919

OC
R
NM
A

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 480 000	44 480 000
Summa ställda säkerheter	44 480 000	44 480 000

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser		

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NM" and other illegible marks.

Underskrifter

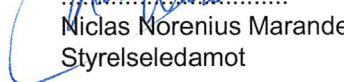
Stockholm / 2021



.....
Kjell Larsson
Ordförande



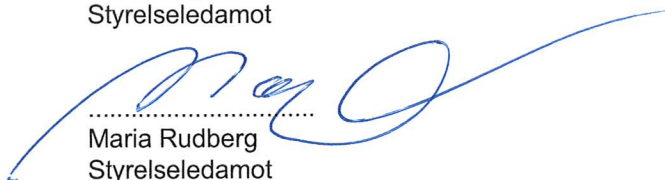
.....
Niclas Morenius Marander
Styrelseledamot



.....
Tanja Tilge
Styrelseledamot



.....
Olle Lindgren
Styrelseledamot



.....
Maria Rudberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats / 2021

.....
Alexandra Salomonsson
Auktoriserad Revisor





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.