

Årsredovisning för  
**Brf Grundläggaren 4**  
716417-4026

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

1-4

5

6-7

8-9

10-11

11

12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 4 (716417–4026) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan ansvarsgränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981–1982. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-14 hos Bolagsverket. Underhåll sker i enlighet med underhållsplan som upprättades 2008.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grundläggaren 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Markvardsgatan 3. Byggnaden "Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 4" byggdes år 1890. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
12	lägenheter, bostadsrätt	1003
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
0	lokaler, hyresrätt	0

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-18. På stämman deltog 11 hushåll.

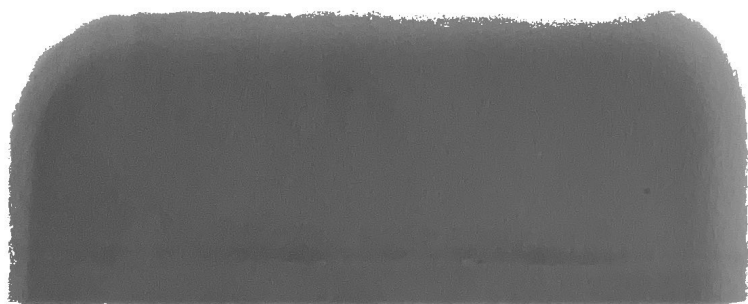
### Styrelsen har utgjorts av:

Carolin Jaques – Ordförande

Jenny Boije – Ledamot

Christian Asmussen - Ledamot

Magdalena Bjursten – Suppleant



Föreningens firma tecknas av två medlemmar i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Tanja Åberg med Michel Gyring som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Michel Gyring.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1981–1982	Brf Grundläggaren 4 bildas och en total upprustning av fastigheten, inkl. byte av stammar för VA och el, fasad och takrenovering samt anslutning till fjärrvärmesystem.
1989	Vinden i gathuset inreddes till två etagelägenheter med återföljande takrenoveringar.
1992	Ommålning av samtliga fönsterbågar och karmar.
2001	Ommålning trapphus
2003/2004	Ommålning och justering av lägenheternas ytterdörrar
2009	Ommålning taken, fönsterbågar samt delar av gaturfasaden.
2010	Total upprustning av innergården, fem balkonger samt två utoplatser installerades.
2011	En balkong installerades.
2012	Ommålning av trapphuset i gårdshuset. Nya entrénattor.
2013	Ommålning av tvättstugan samt inköp av tvättmaskin. Byte av fjärrvärmecentralen. Renovering av gårdsmurarna. Marmorering av trapphuset på entréplan.
2015	Totalrenovering av hissen i gathuset.
2016	Samtliga termostater har ersatts med nya i båda husen.
2017	Stammar spolades. Byte av lyftcylinderpackning i hissen i gathuset.
2019	Obligatorisk radonmätning (genomförd i tre lägenheter),
2020	Renovering av fönster ytterbågar
2020	Påbörjat åtgärder enligt OVK bestämmelser
2020	Byte låskolv soprum

Avgifterna höjdes från och med 2006-01-01 med 6 procent till 591 kr kronor per kvadratmeter. Sedan 2006 har föreningen haft oförändrade avgifter. Föreningen har inga andra intäkter än medlemmarnas avgifter.

Under 2021 planerar föreningen i nuläget ingen avgiftsförändring.

### **Större framtida planerade underhåll**

#### År Åtgärd

2021 Färdigställa OVK

2021 alt. 2022 Reparation av mur på innergård

2022 alt. 2023 Renovering av ytterbågar, resterande lägenheter

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

*Renovering av föreningens fönsters ytterbågar på de lägenheter med identifierat behov.*

*Renovering av övriga ytterbågar läggs på framtida åtgärder.*

*Styrelsen har tillsammans med entreprenör Peter Sotare påbörjat arbetet för nå ett godkänt OVK protokoll. Under 2020 har katering påbörjats och man har installerat ventiler för tilluft.*

*Radonmätning (obligatorisk från Stockholm Stad) är genomförd under första delen av 2020, inga anmärkningsvärda resultat att rapportera.*

*Grannfastigheten på Markvardsgatan 5 har i en lägenhet fått fuktskador som ligger i anslutning till vår mur. Trygg Hansa har begärt in besiktningsprotokoll, dock anser styrelsen och Trygg Hansa att ansvaret inte ligger hos oss på Markvardsgatan 3. Trygg Hansa hanterar ärendet.*

*Förenings styrelseordförande Carolin har sålde sin lägenhet, Jenny tillträdde som styrelseordförande och Martin Persson valdes in i styrelsen, Detta beslutades på nästkommande år 18:e januari 20121. Detta påverkar nästa räkenskapsår.*

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 12 st och är konsekvent under året.

### **Avtal**

Föreningens avtal under året:

Ekonomiska förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Lokalvård: Maries städ (städning trapphus)

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	596	595	591	593
Resultat efter fin. poster (tkr)	-152	97	-59	88
Soliditet (%)	36,5	37,8	37	37,5

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	989 814	381 112	-	-525 767	97 495	2 642 655
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				97 496	-97 495	
Årets resultat					-151 920	-151 921
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>989 814</b>	<b>381 112</b>	<b>-</b>	<b>-428 271</b>	<b>97 495</b>	<b>2 642 654</b>

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-428 272
Årets resultat	-151 920
<b>Totalt</b>	<b>-580 192</b>
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-580 192
<b>Summa</b>	<b>-580 192</b>

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

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	595	595	591	593
Resultat efter fin. poster (tkr)	-57	97	-59	88
Soliditet (%)	36,5	37,8	37	37,5

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Öpp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	989 814	381 112	-	-525 767	97 495	2 642 656
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				97 496	-97 495	
Årets resultat					-151 920	-151 920
Belopp vid årets utgång	989 814	381 112	-	-428 271	-151 920	2 490 735

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-428 272
Årets resultat	-151 920
<b>Totalt</b>	<b>-580 192</b>
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-580 192
<b>Summa</b>	<b>-580 192</b>

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

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	596	595	591	593
Resultat efter fin. poster (tkr)	-152	97	-59	88
Soliditet (%)	36,5	37,8	37	37,5

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	989 814	381 112	-	-525 767	97 495	2 642 655
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				97 496	-97 495	
Årets resultat					-151 920	-151 921
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>989 814</b>	<b>381 112</b>	<b>-</b>	<b>-428 271</b>	<b>-151 920</b>	<b>2 490 734</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-428 272
Årets resultat	-151 920
<b>Totalt</b>	<b>-580 192</b>
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-580 192
<b>Summa</b>	<b>-580 192</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
<b>Rörelseintäkter</b>	2	595 663	594 688
Nettoomsättning	3	-	15
Övriga rörelseintäkter		595 663	594 703
<b>Summa rörelseintäkter</b>			
<b>Rörelsekostnader</b>	4	-589 277	-587 117
Drift- och fastighetskostnader		-101 592	-101 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 869	-695 709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-95 206	-180 994
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella poster</b>			51
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 885	-63 550
<b>Summa finansiella poster</b>		-56 714	-63 499
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-151 920	97 495
<b>Resultat före skatt</b>		-151 920	97 495
<b>Årets resultat</b>		-151 920	97 495



## Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materialiska anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 643 781	5 714 329
Inventarer, material och installationer	6	489 903	520 947
Övriga materialiska anläggningstillgångar		<u>6 133 684</u>	<u>6 235 276</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 133 684</u>	<u>6 235 276</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 152	3 166
Övriga fordringar		4 196	4 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 635</u>	<u>9 328</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>19 983</u>	<u>17 099</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>678 613</u>	<u>730 943</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>678 613</u>	<u>730 943</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>698 596</u>	<u>748 042</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 832 280</u>	<u>6 983 318</u>

<b>Balansräkning</b>	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>		1 370 926	1 370 926
Medlemsinsatser		1 700 000	1 700 000
Övriga fonder		3 070 926	3 070 926
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>		-428 272	-525 767
Balanserat resultat		-151 920	97 485
Årets resultat		-580 192	-428 272
Summa fritt eget kapital			
		2 490 734	2 642 654
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>		4 236 000	4 240 000
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 236 000	4 240 000
Summa långfristiga skulder			
<b>Kortfristiga skulder</b>		19 832	26 898
Leverantörsskulder		923	-
Skatteskulder		240	-
Övriga skulder		84 551	73 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 546	100 665
Summa kortfristiga skulder			
		6 832 280	6 983 319
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror avses i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intekt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars räntointäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

	2020	2019
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
	592 592	592 592
	3 087	2 092
	4	4
Årsavgifter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter		
Övriga hyresintäkter	595 683	594 688

	2020	2019
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
	-	15
Övrigt	-	15
<b>Summa</b>		

	2020	2019
<b>Not 4 Drift- och fastighetskostnader</b>		
<b>Drift</b>	28 470	22 850
Städning	19 023	10 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 000	-
Snöröjning	8 993	3 568
Reparationer	17 570	19 712
El	135 391	138 370
Uppvärmning	22 720	21 641
Vatten	26 067	23 153
Sophämtning	31 987	29 691
Försäkringspremie	16 741	16 524
Fastighetsavgift bostäder	-	2 163
Övriga fastighetskostnader	3 473	3 422
Kabel-tv/Bredband/IT	37 154	36 861
Förvaltningsarvode ekonomi	2 901	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 921	-
Panter och överlåtelse	3 704	4 162
Övriga externa tjänster	363 115	332 117
<b>Underhåll</b>	5 074	-
Tvättstuga	48 888	-
Ventilation	172 200	-
Fönster		
	589 277	332 117

**Totalsumma drift- och fastighetskostnader**

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 538 506	5 538 506
-Ombyggnad	107 500	107 500
-Mark	1 700 000	1 700 000
-Markenätavgifter	79 946	79 946
	<u>7 425 952</u>	<u>7 425 952</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 711 623	-1 641 075
-Årets avskrivning enligt plan	-70 548	-70 548
	<u>-1 782 171</u>	<u>-1 711 623</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 643 781</b>	<b>5 714 329</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	12 200 000	12 200 000
Mark	19 600 000	19 600 000
	<u>31 800 000</u>	<u>31 800 000</u>
Bostäder	31 800 000	31 800 000
Lokaler	-	-
	<u>31 800 000</u>	<u>31 800 000</u>

Värdeår 1982.

### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>703 475</u>	<u>703 475</u>
	703 475	703 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-182 528	-151 484
-Årets avskrivning enligt plan	-31 044	-31 044
	<u>-213 572</u>	<u>-182 528</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>489 903</b>	<b>520 947</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Plusgiro	234 494	231 160
Sparkonto	79 233	79 233
Avräkningskonto Fastighetsägarna	364 886	420 550
<b>Summa</b>	<b>678 613</b>	<b>730 943</b>

Brf Grundläggaren 4  
716417-4026

### Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-04-06	1,05%	386 000	-4 000	390 000
Stadshypotek	3-mån	1,95%	100 000	-	100 000
Stadshypotek	2025-09-30	0,71%	3 750 000	-	3 750 000
			<b>4 236 000</b>	<b>-4 000</b>	<b>4 248 000</b>

### Övriga noter

#### Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

**Summa ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
	4 248 000	4 248 000
	<b>4 248 000</b>	<b>4 248 000</b>

#### Not 10 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

**Summa eventualförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
	Inga	Inga

#### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.