

# 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).

11/3-21  
MB A.B CO  
K OW KKM

## 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
<b>Eget kapital</b>	<b>10 006</b>	<b>0</b>	<b>-176</b>	<b>9 831</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-366
Årets resultat	-176
<b>Totalt</b>	<b>-541</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	582
Balanseras i ny räkning	-1 124
	<b>-541</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		613	622
Rörelseintäkter		14	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>627</b>	<b>622</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-544	-584
Övriga externa kostnader	7	-39	-23
Personalkostnader	8	-3	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178	-176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-763</b>	<b>-783</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-135</b>	<b>-161</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-40	-47
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40</b>	<b>-47</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-176</b>	<b>-207</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-176</b>	<b>-207</b>

## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
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>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	71	46
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>71</i>	<i>46</i>
<b>Kassa och bank</b>			
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>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 086</b>	<b>13 204</b>

7  
IK

11/3-21  
K.B

OW

C.O  
K.K.M

## Balansräkning

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



## 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
<b>Summa</b>	<b>627</b>	<b>622</b>

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

	2020	2019
<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>		
Besiktning och service	7	0
Fastighetsskötsel	19	12
Städning	35	29
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>41</b>
<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Reparationer	55	111
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>111</b>
<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsel	147	155
Sophämtning	20	15
Uppvärmning	0	40
Vatten	58	27
<b>Summa</b>	<b>224</b>	<b>237</b>
<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsförsäkringar	25	23
Fastighetsskatt	26	25
Kabel-TV	60	61
Tomträttsavgälder	92	79
Övrigt	0	8
<b>Summa</b>	<b>203</b>	<b>195</b>
<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kameral förvaltning	16	2
Övriga förvaltningskostnader	23	21
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>23</b>
<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sociala avgifter	1	0
Styrelsearvoden	2	0
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40	46
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>47</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 728	14 728
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 728</b>	<b>14 728</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 840	-1 840
Årets avskrivning	-147	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 987</b>	<b>-1 840</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>12 741</b>	<b>12 888</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 204	0
Taxeringsvärde mark	10 200	0
<b>Summa</b>	<b>19 404</b>	<b>0</b>

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

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	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	
<b>Summa</b>			<b>3 077</b>	<b>3 076</b>

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

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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
<b>Summa</b>	<b>85</b>	<b>48</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 061	Inga
<b>Summa</b>	<b>6 061</b>	<b>Inga</b>

## Underskrifter

BROMMA, 2021 - 03 - 11  
Ort och datum

Oscar Werne  
Oscar Werne  
Ordförande

Michael Bjelvenmark  
Michael Bjelvenmark  
Ledamot

Christofer Olsson  
Christofer Olsson  
Ledamot

Kristina K. Mossberg  
Kristina K. Mossberg  
Ledamot

Ida Kristiansson  
Ida Kristiansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 11  
Kristina Björkhagen  
Kristina Björkhagen  
Revisor