

Årsredovisning 2020

BRF Gråberget 19



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för Brf Gråberget 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Förvaltningsberättelse

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. Bostadsrättsföreningen bildades 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
Mikael Jönsson	Sekreterare
Carolin Svensson	Kassör
Nils Elding-Larsson	Vice värd
Peter Fridholm	Suppleant
Marie Hultman	Suppleant
Mona Näreskog	Suppleant

Revisorer

Revisorer från föreningen har varit Kristina Berg och revisorssuppleant Aira Tornberg.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Mia Törnqvist, sammankallande, och Olle Hoffman-Carlsson.

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

Förvaltningen av fastigheten sköts sedan 1 juli 2020 av Storholmen Förvaltning AB. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos bolaget Brandkontoret inkl ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas enligt inkomstskattelagen

Föreningsfrågor

Den ordinarie föreningsstämman avseende år 2019 var planerad att hållas den 25 mars 2020 men fick på grund av den pågående Corona-pandemin flyttas fram i tiden. Den kom därför att hållas onsdagen den 16 september 2020 i Södergårdens lokaler på Götgatan. Då tillsattes den nuvarande styrelsen samt revisorer på valberedningens förslag.

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen utöver det konstituerande mötet haft 10 protokollförda styrelsemöten. För den förlängda mandatperioden fram till 1 juli fortsatte den gamla styrelsen att verka och hade då ytterligare 4 möten.

Våra lägenheter och uthyrningar

I föreningen finns 41 lägenheter varav tre är sammanslagna. Under året har fyra överlåtelse skett i föreningen. Några få lägenheter har efter godkännande från styrelsen varit uthyrda i andra hand.

Lgh nr	Ny ägare	Föregående ägare	Tillträdesdag
41	Linn Vislie	Emma Svensson	2020-01-01
19	Ju Melody o Erik Thorell	Hanna Rosén	2020-07-01
5	Kristin Eldevall	Stig Karlsson	2020-08-01
22	Emil o Fanny v Schinkel	Christoffer Benninger	2020-11-23

Beträffande uthyrningar i andra hand intar föreningen en mycket restriktiv hållning. Som en liten förening måste vi kunna tillgodose behovet av personer för styrelse och andra uppdrag i föreningen. För att få hyra ut sin lägenhet måste ansökan om detta 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 för 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 (ej förmedlingsföretag), för bostadsändamål samt att man avser flytta tillbaka till lägenheten.

Våra lokaler i källarplanet

I föreningen finns två lokaler för uthyrning i källarplanet. Den ena av dessa hyrs sedan många år tillbaka av keramikkollektivet Lertyg. Den andra lokalen hyrs sedan något år av Sveping Studios.

Verksamheten under året

Det gångna året kom att bli ett besvärligt år. Orsaken till detta var naturligtvis Corona-pandemin som drabbade samhället tidigt under våren. Alla naturliga kommunikationer försvårades på grund av den akuta smittriskan varför många möten och sammanträden fick hållas över nätet.

I början av året fick höstens stora fasadprojekt sitt avslut med slutbesiktning och slutbetalningar. Den totala kostnaden uppgick till 3,1 mkr, varin ingår renovering av fasaden mot gatan med målning och lagning av fönster och balkongdörrar. Dessutom installerades tilluftsventiler i samtliga lägenheter, dvs även de mot gården. I samband med fasadrenoveringen gjorde man även i ordning husets takgavel mot väster, där putsen hade spruckit sönder och var på väg att falla ner på gatan.

Många dagar hann sedan inte gå på det nya året förrän klottarna gjorde sig påmind genom att "bomba" den nya fasaden med sina skuggor. Med anledning av detta har styrelsen vid återkommande tillfällen låtit måla över klottret efter bästa förmåga. Varje sanering är kostsam samtidigt som det löser upp putsen och skadar fasaden. Då vårt läge tyvärr är ganska hårt utsatt behöver vi uppnå en lösning på längre sikt. Därför har vi tagit fram underlag för en ansökan till staden om att få sätta upp en enkel emaljpanel i husets färg som skydd för den nedersta del av fasaden. Ärendet ska tas upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden i februari.

Ett omfattande arbete har lagts ner på att finna en ny förvaltare för vår fastighet. Det är en fråga som varit aktuell och diskuterats sedan en längre tid. Men då missnöjet med den tidigare förvaltaren började bli alltför stort fann vi det för gott att göra slag i saken.

Vi tog in offerter från ett flertal fastighetsförvaltare som vi sedan jämförde och försökte utvärdera så gott det nu lät sig göras. För den oinvidde kan vi omnämna att det är långt ifrån någon enkel uppgift. Bland de fastighetsförvaltare som vi undersökt var bland annat SBC, HSB, Fastighetsägarna och Storholmen. Efter mycket rådbåkande fram och tillbaka kunde vi till slut enas om en av dem som bäst motsvarade våra krav på en god förvaltare. Det blev Storholmen Förvaltning AB och som nu sedan 1 juli är den som förvaltar vår fastighet. Det har självklart kommit att innebära en del övergångsproblem som vi efterhand fått ta itu med. Men som det ser ut nu är vi nöjda med övergången som lett till både förbättrad service och lägre kostnader.

Klätterväxten på gården var vi tyvärr tvungna att klippa ner efter sommaren eftersom de boende i grannfastigheten Tjärhovsgatan 12 skulle renovera sin fasad som är just den som vår växt klättrar på. Ursprungligen skulle växten tagits bort med rötter och allt. Men efter diskussion kunde vi enas om att växten kunde få vara kvar under förutsättning att vi i vår förening svarar för att den hålls nere på en låg nivå om ca 2-3 meter och inte tillåts växa in runt hörnet mot deras gård.

I övrigt kan följande åtgärder som vidtagits av styrelsen under verksamhetsåret omnämnas:

- Maskinerna i tvättstugan har vid några tillfällen krånglat liksom hissen. Efter anmälan till vår förvaltare och akutjouren har dessa fel blivit åtgärdade.
- Kvartalsbrev från styrelsen, med information om vad som händer och sker i huset, har fortsatt att komma ut under året.
- Byte till säkerhetsdörrar görs efterhand på ägarens initiativ och egen bekostnad. Medlem som är intresserad att byta dörr ska kontakta vår vice värd för vidare information.
- Nedskräpningen i och utanför huset är tidvis ett stort 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.
- Till julen dekorerades entrén som brukligt med en upplysande julgran.

Allmänt underhåll av huset såsom sanering av klotter, snöröjning mm har vid behov skett löpande under året.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen kommer även framöver att hålla noggrann uppsyn över behovet av underhåll av fastigheten i enlighet med den nyligen framtagna underhållsplanen.

Föreningens ekonomi

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

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

Föreningens långfristiga skulder uppgår vid årsskiftet till 6.113 tkr och fördelar sig på 7 lån med varierande löptider och räntor.

De kontanta medlen i kassa och bank uppgår vid årsskiftet till 1.314 tkr.

Den ekonomiska ställningen för föreningen vid räkenskapsårets slut framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Årets resultat uppvisar ett överskott på 68,5 tkr. Resultatet föreslås balanseras över i ny räkning. Mot bakgrund av ovanstående kan föreningens ekonomi sägas vara god.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 395	1 354	1 292	1 217	1 206
Resultat efter finansiella poster	69	-150	24	-875	-737
Soliditet (%)	22,0	20,0	35,0	33,0	52,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	472 674	2 247 525	293 847	-1 116 345	-150 022	1 747 679
Avsättning till fond för yttre underhåll			23 070	-23 070		0
Disposition av föregående års resultat:				-150 022	150 022	0
Årets resultat					68 500	68 500
Belopp vid årets utgång	472 674	2 247 525	316 917	-1 289 437	68 500	1 816 179

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 289 437
Årets resultat	68 500
	-1 220 937

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	31 825
I ny räkning överföres	-1 252 762
	-1 220 937

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 395 284	1 354 500
Övriga rörelseintäkter		8 282	16 101
Summa rörelseintäkter		1 403 566	1 370 601
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-883 526	-1 093 009
Personalkostnader	2	-91 648	-66 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 736	-282 736
Summa rörelsekostnader		-1 257 910	-1 441 885
Rörelseresultat		145 656	-71 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 334	-78 738
Summa finansiella poster		-77 155	-78 738
Resultat efter finansiella poster		68 500	-150 023
Resultat före skatt		68 500	-150 023
Årets resultat		68 500	-150 023

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 889 080	7 171 816
Summa materiella anläggningstillgångar		6 889 080	7 171 816
Summa anläggningstillgångar		6 889 080	7 171 816
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59 375	71 674
Övriga fordringar		3 465	24 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 695	14 159
Summa kortfristiga fordringar		72 535	109 853
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 314 042	1 550 245
Summa kassa och bank		1 314 042	1 550 245
Summa omsättningstillgångar		1 386 577	1 660 098
SUMMA TILLGÅNGAR		8 275 657	8 831 914

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 720 199	2 720 199
Fond för yttre underhåll		316 917	293 847
Summa bundet eget kapital		3 037 116	3 014 046
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 289 437	-1 116 345
Årets resultat		68 500	-150 022
Summa fritt eget kapital		-1 220 937	-1 266 367
Summa eget kapital		1 816 179	1 747 679
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	1 532 500	1 861 969
Övriga skulder		65 000	65 000
Summa långfristiga skulder		1 597 500	1 926 969
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	4 580 553	4 264 512
Leverantörsskulder		83 739	525 617
Skatteskulder		0	5 858
Övriga skulder		19 119	4 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		178 567	356 768
Summa kortfristiga skulder		4 861 978	5 157 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 275 657	8 831 914

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.

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 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	77 000	52 873
Sociala avgifter	14 648	13 267
	91 648	66 140

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 608 288	7 692 753
Inköp	0	2 915 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 608 288	10 608 288
Ingående avskrivningar	-3 436 472	-3 153 736
Årets avskrivningar	-282 736	-282 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 719 208	-3 436 472
Utgående redovisat värde	6 889 080	7 171 816
Taxeringsvärden byggnader	18 636 000	18 636 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	55 636 000	55 636 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	3,87	2021-03-01	316 041	319 469
Stadshypotek	2,77	2023-12-01	250 000	250 000
Swedbank	2,84	2022-09-23	282 500	292 500
Stadshypotek	1,65	2022-03-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,45	2021-01-05	949 512	949 512
Stadshypotek	1,45	2021-03-29	315 000	315 000
Stadshypotek	1,45	2021-01-21	3 000 000	3 000 000
			6 113 053	6 126 481
Kortfristig del av långfristig skuld			13 428	13 428

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 5 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 336 000	6 336 000
	6 336 000	6 336 000

Stockholm 2021-



Hans Näreskog
Ordförande

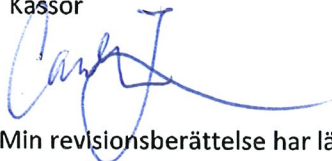


Mikael Jönsson
Sekreterare



Nils Elding-Larsson
Vice värd

Carolin Svensson
Kassör



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-



Kristina Berg
Revisor

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 yttertaket 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 fjärrvärmens i källaren
- 2013 Genomfördes förnyad besiktning av ventilationen i lägenheterna
- 2013 Byttes bredbandsleverantören ut mot Telia för framtida sköppet nät

- 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.
- Garantitiden utgår 2022-02-14
- 2016 Byggs en toalett i tvättstugan
- 2018 Målades väggar och tak samt trappräcken i farstun

- 2019 Renoverades fasaden samt fönster och balkongdörrar mot gatan
- Garantitiden utgår 2025-01-08
- 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

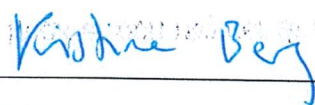
Revisionsberättelse Brf Gråberget 19 verksamhetsåret 2020

Vid granskning av Brf Gråbergets räkenskaper för verksamhetsåret 2020 (20200101–20201231), inklusive årsredovisning och bokföring, har jag funnit dessa vara i god ordning.

Intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer och årsredovisningens resultat- och balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring. Jag har även sett över föreningens styrelseprotokoll. Granskningen har genomförts i enlighet med god revisionssed.

Det finns enligt mig ingen anledning till anmärkning på föreningens förvaltning och redovisning. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten (förlusten) enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Stockholm 2021-04-12



Kristina Berg

Förtroendevald revisor