

Årsredovisning för
Brf Lilla Gråberget

769607-3910

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvalningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Förvalningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla Gråberget får härmed avge redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2020.

Verksamheten

Styrelseledamöter

Philip Troedsson
Karolina Mehlqvist, Ordförande
Lenny Hasslerud
Sorosh Khodadbandeh
Jennie Hollbrink
Lena Jenkins

Valberedning

Anders Hollbrink

Revisor

Birgitta Woll Thunqvist

Ordinarie årsstämma avhölls den 2 juni 2020.

Fastigheten Lindbacken 6

Brf Lilla Gråberget, Västmannagatan 8/Kammakargatan 43 i Stockholms Kommun, innehåller 24 st bostadsrätter, 2 st uthyrda lokaler samt 4 st garage/p-platser.

SaveTime Ekonomikonsult AB har varit föreningens ekonomiska förvaltare.

Fastighetsägarna i Stockholm AB har skött den tekniska förvaltningen.

ESI Servicesystems AB har skött städningen av trapphus och tvättstuga.

Svenska Handelsbanken, Torsgatan har varit föreningens långgivare och kontoförande bank.

Länsförsäkringar Stockholm är försäkringsgivare.

Under året har 5 st protokollförda styrelsesammanträden genomförts.

Styrelsearvode har ej utgått.

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 0.3% av fastighetens taxeringsvärde i enlighet med stadgarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter är 24 och antalet medlemmar är 34. Vid ingången av året hade föreningen 35 medlemmar, under året lämnade 5 och tillkom 4 medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med genomgång och utvärdering av föreningens stammar utifrån stambytet 2007, där utfallet blev att styrelsen behövt se över samtliga rör i fastigheten. Under 2020 har analys genomförts där utfall varit att man måste göra ingrepp på fler stammar. Arbetet kring detta kommer att fortgå under 2021 där styrelsen förhoppning är att kunna slutföra dessa frågor.

Under hösten har en vattenskada uppkommit utifrån ett läckage från ett elementrör på Västmannagatan. Skadan har hanterats under året via föreningens bostadsrättsförsäkring samt de boendes försäkringsbolag.

Styrelsen har under året bjudit in entreprenörer för att titta på föreningens vind, frågan kring eventuell försäljning kommer att följas upp under 2021.

Styrelsen har under året tagit fram en underhållsplan vilken stäms av löpande. Under året så har man även inhämtat offerter kring renovering av trapphus samt säkerhetsdörrar. Styrelsen har under året beslutat om renovering av fasad kring garageport, arbetet kommer genomföras under 2021.

Under året har nytt hyresavtal upprättas med hyresgäst Global Blue AB.

GH

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 598 385	1 600 202	1 600 760	1 599 360	1 565 832
Resultat efter finansiella poster	57 523	-447 248	299 267	273 161	105 642
Soliditet, %	74	73	74	73	71
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	569	571	571	571	571
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 905	6 992	7 080	7 466	8 164
Ränta/kvm bostadsrättsyta	112	115	110	116	125
Värmekostnad/kvm totalyta	132	144	147	132	136

Not Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 210 388	1 681 038	808 578	-162 375	-447 248
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-447 248	447 248
Avsättning yttre fond			191 022	-191 022	
Årets resultat					57 523
Belopp vid årets slut	34 210 388	1 681 038	999 600	-800 645	57 523

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-800 645
årets resultat	57 523
Totalt	-743 122
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	191 022
balanseras i ny räkning	-934 144
Summa	-743 122

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 598 385	1 600 202
Övriga rörelseintäkter		85 715	20 785
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 684 100	1 620 987
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 101 741	-1 506 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-348 510	-378 546
Summa rörelsekostnader		-1 450 251	-1 885 371
Rörelseresultat		233 849	-264 384
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 062	10 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 388	-193 490
Summa finansiella poster		-176 326	-182 864
Resultat efter finansiella poster		57 523	-447 248
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		57 523	-447 248
Skatter			
Årets resultat	4	57 523	-447 248

05

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 620 437	45 859 075
Markanläggningar	6	553 689	632 786
Inventarier, verktyg och installationer		20 427	23 007
Byggnadsinventarier	7	13 544	41 739
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>46 208 097</u>	<u>46 556 607</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 208 097</u>	<u>46 556 607</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		195 858	181 031
Övriga fordringar		1 116	921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 354</u>	<u>34 228</u>
Summa kortfristiga fordringar		214 328	216 180
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>2 144 525</u>	<u>2 325 181</u>
Summa kassa och bank		2 144 525	2 325 181
Summa omsättningstillgångar		<u>2 358 853</u>	<u>2 541 361</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 566 950</u>	<u>49 097 968</u>

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		35 891 426	35 891 426
Yttre underhållsfond		999 600	808 578
Balkongfond		33 156	29 748
Summa bundet eget kapital		36 924 182	36 729 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-800 645	-162 375
Årets resultat		57 523	-447 248
Summa fritt eget kapital		-743 122	-609 623
Summa eget kapital		36 181 060	36 120 129
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 572 379	11 719 379
Summa långfristiga skulder		11 572 379	11 719 379
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		53 126	65 467
Skatteskulder		196 824	179 146
Övriga skulder		39 054	29 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		524 507	983 959
Summa kortfristiga skulder		813 511	1 258 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 566 950	49 097 968

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Byggnadsinventarier	10
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	12

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	953 585	956 161
Hysesintäkter, lokaler	564 000	564 000
Hysesintäkter, garage ej moms	80 800	78 800
Hysesintäkter, garage moms		1 241
	1 598 385	1 600 202

Obf

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	252 343	276 110
El	38 997	44 924
Vatten och avlopp	26 511	27 082
Hiss	12 826	8 730
Sophämtning	31 312	36 597
Städning	33 773	33 768
Fastighetskötsel	36 356	35 377
Kabel-TV och Bredband	51 658	42 549
Snöröjning	15 617	15 063
Fastighetsförsäkring	27 950	26 929
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 381	7 886
Förbrukningsinventarier, fastighet	12 446	3 384
	543 170	558 399

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	974	33 074
Vatten och avlopp	244 637	130 981
Värme	8 607	10 170
Tvättstugan	1 500	
Ventilation	5 398	5 339
Hissar	11 168	5 976
Huskropp	72 914	559 343
	345 198	744 883

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial		1 348
Telefon och porto	330	270
Datakostnader	6 322	
Sammanträdeskostnader	8 360	15 479
Revisionsarvode	13 176	12 688
Kameral förvaltning	53 292	51 717
Ekonomiska tjänster & konsultation	2 165	
Bankkostnader	2 124	2 044
Föreningsavgifter	5 080	5 039
Självrisk vid skada	22 000	
Övriga kostnader	1 488	17 170
	<u>114 337</u>	<u>105 755</u>

Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	99 036	97 788
	<u>99 036</u>	<u>97 788</u>

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	57 523	-447 248
Avsättning till yttre underhållsfond	-191 022	-191 022
Resultat efter fondering	<u>-133 499</u>	<u>-638 270</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 256 604	26 256 604
	<u>26 256 604</u>	<u>26 256 604</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 326 388	-2 087 750
-Årets avskrivning enligt plan	-238 638	-238 638
	<u>-2 565 026</u>	<u>-2 326 388</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 691 578	23 930 216
Mark	21 928 859	21 928 859
	<u>45 620 437</u>	<u>45 859 075</u>

Not 6 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 581 958	1 581 958
	<u>1 581 958</u>	<u>1 581 958</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-949 172	-870 075
-Årets avskrivning enligt plan	-79 097	-79 097
	<u>-1 028 269</u>	<u>-949 172</u>
Redovisat värde vid årets slut	553 689	632 786

Not 7 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	667 350	667 350
	<u>667 350</u>	<u>667 350</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-625 611	-567 380
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-28 195	-58 231
	<u>-653 806</u>	<u>-625 611</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 544	41 739

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut*

	2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Stadshypotek 28203, ränta 1,750% ffd 21-01-05	1 925 879	1 964 379
Stadshypotek 120545, ränta 1,750% ffd 21-01-05	3 090 125	3 128 625
Stadshypotek 926751, ränta 1,460% ffd 21-03-04	2 937 375	2 968 875
Stadshypotek 235864, ränta 1,580% ffd 24-12-30	3 619 000	3 657 500
	<u>11 572 379</u>	<u>11 719 379</u>

Amortering har gjorts med 147 000 kr under 2020.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	15 500 000	15 500 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser		

af

Underskrifter

Stockholm den 10/5-2021



Karolina Mehlqvist
Ordförande



Lena Jenkins
Ledamot



Lenny Hasslerud
Ledamot



Ingrid von Rosenthal
Suppleant



Jenni Hollbrink
Ledamot



Sorosh Khodabandeh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2021



Birgitta Woll Thunqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lilla Gråberget
Org.nr. 769607-3910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Gråberget för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lilla Gråberget för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 maj 2021

Birgitta Woll Thunqvist
Auktoriserad revisor