

Årsredovisning 2022

BRF GRAMMATIKAN 1

769606-7821

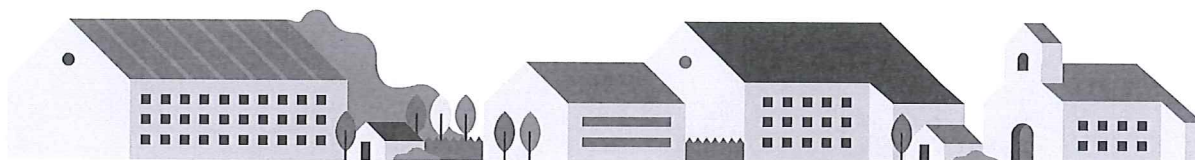


VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRAMMATIKAN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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, bostadareal 983 kvm samt garagearea om 40 kvm.

Föreningen äger inte marken utan har tomträttsavtal med Stockholm Stad som löper med 10 års perioder. Gällande tomträttsavtal ligger på 120 600 kr/år och gäller fram till och med 2029.

Föreningen upplåter 17 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 5 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
Dennis Nairne	Ledamot
Christofer Olsson	Ledamot

Vid föreningsstämman den 4:e maj 2022 invaldes Oscar Werne, Christofer Olsson, Dennis Naire och Mats Mossberg som nya ledamöter i styrelsen, Per Hallberg invaldes som styrelsesuppleant.

Under 2022 har Mats Mossberg, Per Hallberg och Michael Bjelvenmark lämnat styrelsen.

VALBEREDNING

Sammanställande är Susanna Gerlström och Michael Bjelvenmark.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

REVISORER

Mona Kanzler	Revisor
Linn Bergelid	Revisorsuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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 3 bostadsrätter överlåtits. Föreningen har 28 medlemmar.

Hysesrätter

Föreningen har idag en uthyrd hyresrätt, lgh 206 á 41 kvm.

Parkeringsplatser

Föreningen har fem uthyrda parkeringsplatser med flera medlemmar som står i kö.

Garage

Föreningen har ett garage som nyttjas av medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Balans- och Resultaträkning

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Lån

Föreningens lån ligger hos Handelsbanken, skulden uppgick 2022-12-31 till 3.077.347 kr.

Lånet är uppdelat i två lika stora delar med räntasatsen 0,95% resp 0,99%. Ena lånet (0,95%) löper ut 2022-12-31 och det andra 2025-12-30, ingen amortering av lånen har skett under året.

Arvoden

För 2021 uppgick styrelsearvoden till 2997kr, 999 kr/styrelsemedlem.

Skötsel och underhåll

- Under hösten genomfördes reparationer av bergvärmesystemet av ÅSAB för cirka 7 tkr.
- Inspektion/kontrollbesiktning av oljepanna 5tkr.
- Sotning oljebrännare 1 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	738	649	613	552
Resultat efter fin. poster	-112	-217	-176	-207
Soliditet, %	74	74	75	76
Yttre fond	1 222	640	58	43
Taxeringsvärde	28 034	19 404	19 404	-
Bostadsyta, kvm	983	983	983	983
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	686	620	589	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 131	3 131	3 131	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	0,98	1,32	-
Belåningsgrad, %	24,72	24,44	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

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	10 314	-	-	10 314
Fond, yttre underhåll	640	-	582	1 222
Balanserat resultat	-1 124	-217	-582	-1 923
Årets resultat	-217	217	-112	-112
Eget kapital	9 613	0	-112	9 501

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 923
Årets resultat	-112
Totalt	-2 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	84
Balanseras i ny räkning	-2 119
	-2 035

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		738	649
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		738	650
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-599	-606
Övriga externa kostnader	7	-47	-48
Personalkostnader	8	3	-5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178	-178
Summa rörelsekostnader		-820	-837
RÖRELSERESULTAT		-82	-187
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-30	-30
Summa finansiella poster		-30	-30
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112	-217
ÅRETS RESULTAT		-112	-217

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	12 446	12 594
Maskiner och inventarier	11	65	96
Summa materiella anläggningstillgångar		12 512	12 689
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 512	12 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4
Övriga fordringar	12	8	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77	73
Summa kortfristiga fordringar		84	85
Kassa och bank			
Kassa och bank		238	152
Summa kassa och bank		238	152
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		323	237
SUMMA TILLGÅNGAR		12 834	12 926

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 314	10 314
Fond för yttre underhåll		1 222	640
Summa bundet eget kapital		11 536	10 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 923	-1 124
Årets resultat		-112	-217
Summa fritt eget kapital		-2 035	-1 341
SUMMA EGET KAPITAL		9 501	9 613
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 077	1 539
Summa långfristiga skulder		3 077	1 539
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1 539
Leverantörsskulder		65	60
Skatteskulder		54	52
Övriga kortfristiga skulder		1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	136	122
Summa kortfristiga skulder		256	1 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 834	12 926

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	62	45
Hysesintäkter, p-platser	29	19
Årsavgifter, bostäder	646	584
Övriga intäkter	0	1
Summa	738	650

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	14	14
Fastighetsskötsel	0	2
Städning	6	37
Trädgårdsarbete	0	3
Övrigt	1	7
Summa	22	62
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	5	33
Summa	5	33
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	254	193
Sophämtning	22	21
Uppvärmning	24	41
Vatten	47	43
Summa	346	297
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	28	26
Fastighetsskatt	28	26
Kabel-TV	61	60
Tomträttsavgälder	110	101
Summa	225	214
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	1	5
Kameral förvaltning	24	24
Övriga förvaltningskostnader	21	19
Summa	47	48
NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	-2	1
Styrelsearvoden	-2	4
Summa	-3	5

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30	30
Summa	30	30

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 728	14 728
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 728	14 728
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 135	-1 987
Årets avskrivning	-147	-147
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 282	-2 135
Utgående restvärde enligt plan	12 446	12 594

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 034	9 204
Taxeringsvärde mark	13 000	10 200
Summa	28 034	19 404

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	609	609
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	609	609
Ingående ackumulerad avskrivning	-513	-483
Avskrivningar	-30	-30
Utgående ackumulerad avskrivning	-544	-513
Utgående restvärde enligt plan	65	96

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	0	7
Övriga kortfristiga fordringar	7	0
Summa	8	8

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	31	28
Förvaltning	10	9
Tomträtt	28	26
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11
Summa	77	73

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	4,60 %	1 539	1 539
Stadshypotek	2025-12-30	0,99 %	1 539	1 539
Summa			3 077	3 077

Varav kortfristig del

0

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	48	43
Förutbetalda avgifter/hyror	72	57
Löner	4	6
Sociala avgifter	0	2
Städning	0	3
Vatten	9	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	3
Summa	136	122

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 061	6 061
Summa	6 061	6 061

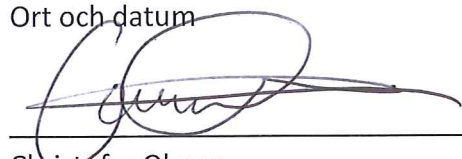
NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Räkenskapsåret 2022 har varit ett utmanade år för föreningen med rekordhöga elkostnader som slår hårt mot föreningens ekonomi. Avgifterna för medlemmarna höjdes 10% från 1 april 2022. Hyresrätten höjdes med 5% från 1 juni 2022. Ett av föreningens lån löpte ut vid årsskiftet och bands om på två år med en räntesats på 4,6%. Vidare har föreningen inte drabbats av några större renoverings/underhållskostnader under 2022. En av våra två ackumulatortankar gick sönder under hösten vilket innebar en kostnad på cirka 7 tkr. Tanken i fråga har inte ersatts då leveranstiden är väldigt lång samtidigt som ett eventuellt byte till fjärrvärme skulle göra nya tankar obsoleta. Föreningen har dessutom, efter att ha sagt upp sitt städavtal, provat på att sköta städning av trapphus och tvättstuga själva. Detta har skett med blandad framgång och det är upp till medlemmarna att på kommande årsstämma avgöra om initiativet ska fortlöpa.

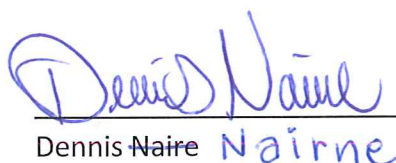
Underskrifter

Bromma, 2023 - 05 - 01

Ort och datum



Christofer Olsson
Ledamot

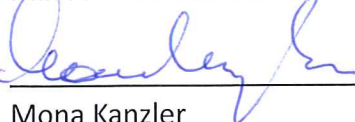


Dennis Nairne
Ledamot

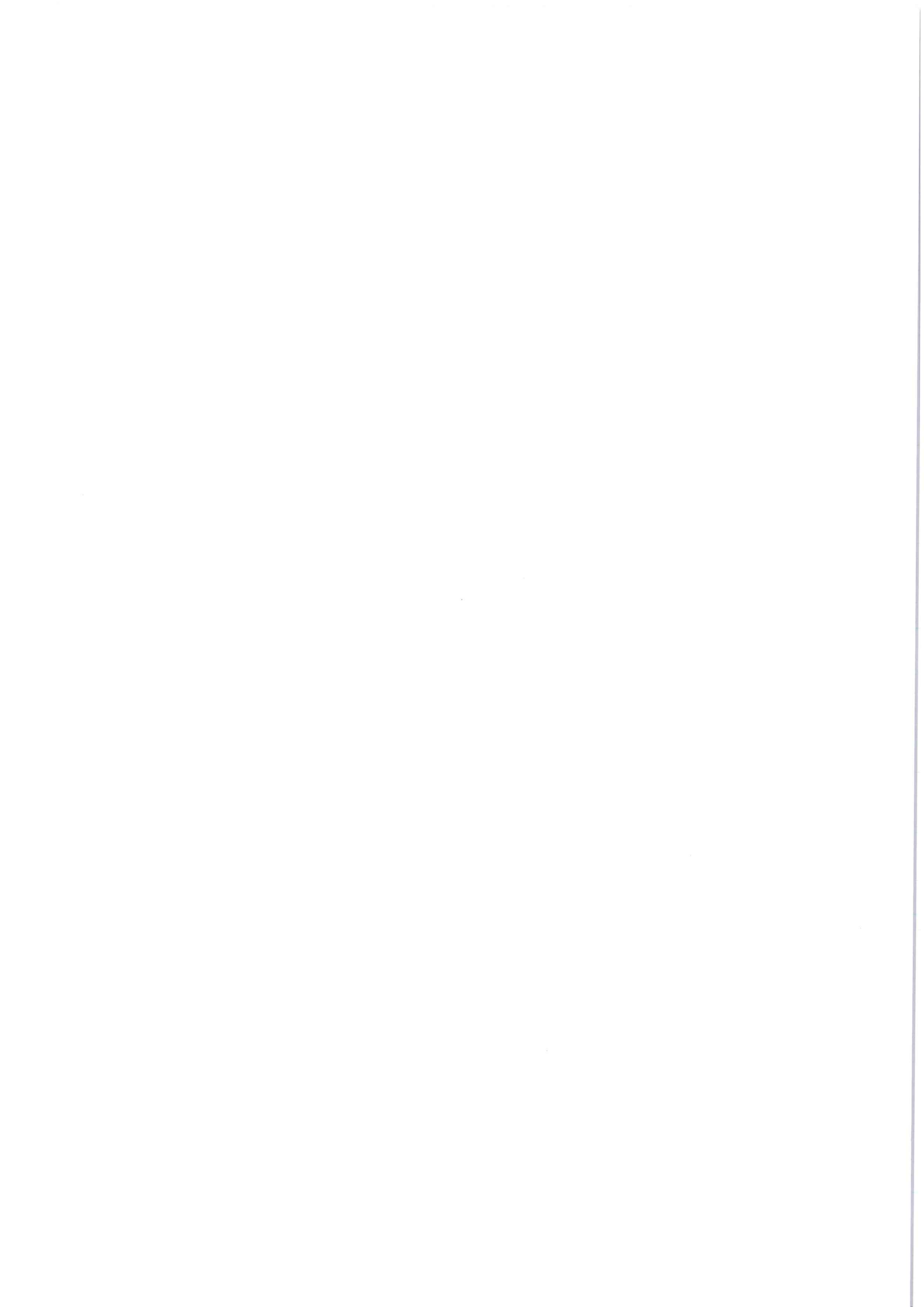
Oscar Werne

Oscar Werne
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 20



Mona Kanzler
Revisor



Till
ordinarie föreningsstämman i BRF Grammatikan 1

Revisionsberättelse

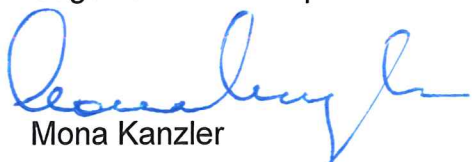
Undertecknad Mona Kanzler är vald internrevisor i BRF Grammatikan 1. För räkenskapsåret 20220101-20221231 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltningsrapport.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till föreningens stadgar och finner att den har skötts på ett ändamålsenligt och tillfredsställande sätt. Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning tillstyrker jag att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Sågtakten den 20 april 2023



Mona Kanzler

