

Årsredovisning för  
**Brf Gundersberg**

716419-7845



Räkenskapsåret

**2017-07-01—2018-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse .....	1-5
Resultaträkning .....	6
Balansräkning.....	7-8
Kassaflödesanalys .....	9
Noter .....	10-16
Underskrifter.....	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gundersberg, 716419-7845 får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-06-30.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Föreningens ekonomi.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer om det i förvaltningsberättelsen.

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m 2018-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Gundersberg bildades 1986-12-08.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Michael Eriksson	Ledamot
Tommy Löhr	Ledamot
Barbro Karlsson	Ledamot
Leo Vigerust Andreasson	Ledamot
Nima Dahlqvist	Ledamot
Yvonne Boe	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 stycken protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma samt en extrastämma. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster.

### Firmatecknare

Föreningens styrelse har tecknats av två ledamöter i förening vid avtal.

### Revisor

Revisor är Margareta Kleberg, BDO.

### Valberedning

Anna Möller, sammankallande  
Birgitta Cavazza  
Margareta Widman

### Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 14 december 2017, extrastämman hölls 16 maj 2018.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Björknäs 1:943	2014-12-01	Saltsjö-Boo

### Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Uppvärmning sker med bergvärme.

Värdeåret är 1960.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 076 kvm, varav 2 076 avser lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 bostadslägenheter med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 1 förråd, 26 parkeringsplatser och 6 platser för besöksparkering.

### Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	24

### Utfört underhåll

	År
Fasad, panel	2018
Bergvärme	2017
Asfaltering	2016

### Årets underhåll

	År
Stambyte - pågående	2018-

### Planerat underhåll

	År
Ventilation/fläktar och injustering av värme	2018
Fasad, burspråk	2018
Relining av stammar	2018

### Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

#### Förvaltningsavtal

Ekonomisk Förvaltning  
- omförhandlat fr.o.m. 171001

#### Leverantör

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

#### Ingått nya avtal

Teknisk förvaltning - fr.o.m. 181001

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

**Övriga avtal**  
Städning  
Snöröjning  
Bredband  
EI  
Vatten  
Sophämtning

**Leverantör**  
Jil  
J.Olsson Bygg och fastighetsservice  
B2 Bredband AB  
Boo Energi  
Nacka Vatten och Avfall AB  
Nacka Vatten och Avfall AB

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har upptagit nytt lån om 1 500 000 kr med anledning av stambytet.

Ett skadestånd har utbetalats under året, överrensommelse om avflyttning med hyresgästen.

Under verksamhetsåret 2017-2018 har stora investeringar påbörjats, genomförts och även slutförts.

I samband med avslutat projekt med ny bergvärmeanläggning som under denna period slutbesiktats, genomförde föreningen en miljösanering av gamla oljetanken detta i enlighet med de miljökrav som ställs. Vi kommer i framtiden att skära ner tanken för bortforsling och har därmed ytterligare ett stort utrymme att disponera.

Under hösten 2017 påbörjades stamreoveringen av Allbygg som huvudentreprenör. Arbetet påbörjades under oktober och pågår över räkenskapsårets utgång. I samband med detta uppgraderades även elförsörjningen till föreningens allmänna ytor och vi bytte allmän belysningen i alla trapphus till LED. Vi bytte även ut de elektroniska lås som finns i varje port och ombesörjer automatisk låsning av alla ytterportar vid 22:00.

Under våren genomfördes en extra föreningsstämma med anledning av lagstadgade förändringar i föreningsstadgar. Samtidigt tog styrelsen tillfället att ändra styrelsens valperiod till 2 år med start 2019.

Våren 2018 förberedde vi en översyn av föreningens ventilationssystem med anledning av en lagstadgad avisering om OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Denna sökte styrelsen anstånd till hösten 2018 för att hinna avsluta pågående stamreovering och säkra finansieringen. Planering av fläkt byte är lagt till hösten 2018.

Vid årsskiftet 2017-2018 återtog föreningen en hyresrätt i F porten. Denna hyresrätt har vi under året totalreoverat inför planerad försäljning. Uppdraget för reovering gick efter inkomna offerter till företaget TEPAC. Renovering genomfördes under försommaren 2018 med avsikt att lägga ut till försäljning under högsommaren.

Några medlemmar åtog sig att bygga en uteplats till denna lägenhet för att öka attraktionskraften vid försäljning. Detta gjordes under en helg under sommaren helt på frivillig basis.

För att minska risken för framtida vattenskador så beslutade styrelsen att ta in offerter för byte/ översyn av radiatorventiler och senare injustering mot nya värmeanläggningen. Detta planerar vi påbörja under hösten 2018.

Under året med stambyte har styrelsen undersökt via filmning och högtrycksspolning tillståndet av samlingsstammen i källarplan. Flera experter har fått ge sitt utlåtande om vi behöver relina denna ledning eller inte. Vår förhoppning var att vi skulle kunna vänta några år med detta då föreningens ekonomi fått vila något. Detta verkar tyvärr inte vara fallet varvid vi planerar att dra igång detta arbete under hösten 2018.

Under våren genomförde föreningen den återkommande städdagen som hade god uppslutning. Under en hel dag städade vi både fastighetens gemensamma innerytor men också vår trädgård fick en rejäl genomgång denna gång med fokus på baksidan. Vi tvingades tyvärr ta ned gungställningen av säkerhetsskäl, vi planterade blomarrangemang i krukor framför varje port och Cavazza bjöd traditionsenligt på hemmagjord Chorizo korv.

Styrelsen har under våren tagit in offerter för framtida fönsterbyte då detta är nödvändigt inom en snar

framtid.

Under året har styrelsen fortsatt processen för en ev påbyggnad av fastigheten genom intervjuer med både entreprenörer och arkitekter. Utfall från detta arbete kommer att presenteras i nästa års verksamhetsberättelse. Vi har startat en hemsida som skall ta tillvara på medlemmarnas behov av lättillgänglig information, om vad som händer i föreningen. Hemsidan är igång och fungerar samt kommer att utvecklas över tid. Webmaster är utsedd tillika styrelseledamot. Tillika har en kommunikationsplan upprättats för att säkerställa att information kommer ut regelbundet både via hemsidan i i vissa fall via anslag på anslagstavlor eller i brevinkast.

Styrelsen har under året genomfört en inventering av brandskyddet i varje lägenhet för att säkerställa vår trygghet.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 31  
Överlåtelser under året: 3  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2018-06-30	2017-06-30	Belopp i kr 2016-06-30
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	765	694	673
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 162	1 090	1 090
Balansomslutning	62 882 457	60 003 241	59 476 080
Resultat efter finansiella poster:	-334 434	-563 335	-823 338
Soliditet%	53	55	57
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	22	22	19
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	85	171	220
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	53	58	50
Lån/m2 bostadsrättsyta	16 707	8 438	7 982

Definitioner: se not 23

## Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	35 281 000		-	35 281 000
Upplåtelse avgifter	8 977		-	8 977
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 289 977</b>	-	-	<b>35 289 977</b>
Balanserat resultat	-1 339 247	-563 335		-1 902 582
Årets resultat	-563 335		228 901	-334 434
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 902 582</b>	<b>-563 335</b>	<b>228 901</b>	<b>-2 237 016</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 387 395</b>	<b>-563 335</b>	<b>228 901</b>	<b>33 052 961</b>

## Förslag till disposition av föreningens förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 902 582
årets resultat	-334 434
Totalt	-2 237 016
överförs i ny räkning	-2 237 016
Summa	-2 237 016

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Nettoomsättning	2	1 860 357	1 707 839
Övriga rörelseintäkter	2	22 506	-
		<u>1 882 863</u>	<u>1 707 839</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-184 742	-95 513
Reparationer	4	-62 950	-128 503
Underhåll	5	-39 672	-18 881
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-376 121	-596 183
Övriga driftskostnader	7	-122 877	-60 838
Fastighetsskatt	8	-49 780	-47 340
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-333 783	-351 848
Personalkostnader	10	-112 522	-93 208
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-494 931	-527 811
<b>Rörelseresultat</b>		<u>105 485</u>	<u>-212 286</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	201	145
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-440 120	-351 194
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-334 434</u>	<u>-563 335</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-334 434</u>	<u>-563 335</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-334 434</u>	<u>-563 335</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	14	60 828 977	56 138 481
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	-	2 928 163
		<u>60 828 977</u>	<u>59 066 644</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>60 828 977</u>	<u>59 066 644</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	15	44 572	38 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	416 421	36 314
		<u>460 993</u>	<u>75 134</u>
<b>Kassa och bank</b>	17	1 592 487	861 462
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 053 480</u>	<u>936 596</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>62 882 457</u>	<u>60 003 240</u>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 281 000	35 281 000
Upplåtelseavgifter		8 977	8 977
		<u>35 289 977</u>	<u>35 289 977</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 902 582	-1 339 247
Årets resultat		-334 434	-563 335
		<u>-2 237 016</u>	<u>-1 902 582</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>33 052 961</u>	<u>33 387 395</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		-	11 220 000
		<u>-</u>	<u>11 220 000</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18,19	29 300 000	14 800 000
		<u>29 300 000</u>	<u>14 800 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		117 536	217 143
Skatteskulder		48 132	91 340
Övriga kortfristiga skulder	20	7 317	19 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	356 511	268 309
		<u>529 496</u>	<u>595 845</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>62 882 457</u>	<u>60 003 240</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		<b>861 462</b>	<b>2 736 876</b>
<b>INBETALNINGAR</b>			
Rörelseintäkter		1 860 357	1 707 839
Övriga rörelseintäkter		22 506	
Finansiella intäkter		201	145
Ökning av kortfristiga skulder			290 495
Ökning av långfristiga skulder		14 500 000	799 999
		<b>17 244 526</b>	<b>5 535 354</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-1 282 447	-1 392 313
Finansiella kostnader		-440 120	-351 194
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-13 477 264	-2 908 163
Ökning av kortfristiga fordringar		-385 858	-22 222
Minskning av kortfristiga skulder		-66 350	
		<b>-15 652 039</b>	<b>-4 673 892</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>1 592 487</b>	<b>861 462</b>

X

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
EI	40
Fasad	50
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	100

### Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Årsavgifter	1 342 671	1 216 529
Hyor bostäder	374 197	350 868
Hyor parkeringsplatser momspliktigt	2 842	2 842
Hyor parkeringsplatser	124 122	120 394
Hyor förråd	12 180	12 180
Hysesbortfall parkeringsplatser	-466	-563
Debiterad indrivning	1 200	540
Debiterad överlåtelseavgift	2 258	3 323
Debiterad pantsättningsavgift	1 344	1 777
Öresutjämning	13	-51
Försäkringsersättningar	22 400	-
Övriga intäkter	102	-
	<b>1 882 863</b>	<b>1 707 839</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Städning enligt avtal	49 350	56 700
Besiktningskostnader	32 054	-
Snöröjning inkl sandning	90 213	38 813
Serviceavtal värme	13 125	-
	<b>184 742</b>	<b>95 513</b>

#### Not 4 Reparationer

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Hyreslägenheter	3 745	-
Bostadrättslägenheter	-	1 213
Gemensamma utrymmen	-	589
Lås	-	9 339
Tvättstuga	1 897	-
Installationer	1 280	-
VVS	3 118	21 469
Värmeanläggning	15 813	20 825
Elinstallationer	1 369	3 047
Markytor, gård	2 613	71 521
Garage och p-platser	-	500
Vattenskada	33 115	-
	<b>62 950</b>	<b>128 503</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
VVS	-	18 881
Värmeanläggning	5 281	-
Fasad	34 391	-
	<b>39 672</b>	<b>18 881</b>

#### Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Elkostnader	45 222	45 967
Värmekostnader	147 473	228 454
Olja	28 770	127 240
Vattenkostnader	110 768	141 924
Sophämtning	40 507	52 042
Grovsopor	3 381	556
	<b>376 121</b>	<b>596 183</b>

#### Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Fastighetsförsäkring	44 837	38 371
Kabel-TV	4 866	6 488
Bredband/telefoni/fiber	73 174	15 979
	<b>122 877</b>	<b>60 838</b>

#### Not 8 Fastighetsskatt

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Fastighetsskatt	48 132	47 340
	<b>48 132</b>	<b>47 340</b>

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.



## Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Förbrukningsinventarier	-	972
Förbrukningsmaterial	2 840	5 796
Kreditupplysningar	200	-
Påminnelser/krav	1 441	60
Överlåtelseavgifter	2 844	4 153
Pantsättningsavgifter	1 680	-
Kontorsmaterial	699	-
Datakommunikation	2 236	559
Porto	-	81
Lämnade skadestånd	15 000	-
Revisionsarvode, se nedan.	-	39 023
Års-, föreningsstämma	2 525	-
Medlems- och styrelsemöten	-	1 677
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	90 927	135 522
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	36 879	7 737
Teknisk förvaltning enligt avtal	41 322	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	12 876	43 631
Juridiska kostnader	35 570	100 028
Konsultarvoden	48 294	-
Bankkostnader	34 135	3 730
Föreningsavgifter	3 295	5 895
Övriga externa kostnader	1 020	2 984
	<b>333 783</b>	<b>351 848</b>

Revisionsarvode 2018-06-30 0 kr, beror på för höga reservationer tidigare år som är återförda detta räkenskapsår  
Upplupen revisionskostnad 2018-06-30 är 25 000 kr.

## Not 10 Personalkostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Styrelsearvode	61 200	71 600
Löner till tjänstemän	25 600	-
Sociala avgifter	25 722	21 608
	<b>112 522</b>	<b>93 208</b>

## Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	416 983	527 811
Bergvärme	77 948	-
	<b>494 931</b>	<b>527 811</b>

Se not 1 om avskrivningstider.

## Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	201	141
Intäktsränta skattekontot	-	4
	<b>201</b>	<b>145</b>

### Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Räntekostnader, långfristiga skulder	439 221	333 295
Räntekostnader, kortfristiga skulder	419	612
Kostnadsränta skattekontot	480	912
Övrigt	-	16 375
	<b>440 120</b>	<b>351 194</b>

### Not 14 Byggnader

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	42 394 492	42 394 492
Justering anskaffningsvärde byggnad	-8 272 118	
Mark	15 099 408	15 099 408
Justering anskaffningsvärde mark	-2 947 882	
Bergvärme	3 668 122	-
-Nyanskaffningar		
Årets nyanskaffningar	12 737 305	-
Pågående om- och tillbyggnad	-	2 928 163
Vid årets slut	<b>62 679 327</b>	<b>60 422 063</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 355 419	-827 608
-Årets avskrivning	-494 931	-527 811
Vid årets slut	<b>-1 850 350</b>	<b>-1 355 419</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 828 977</b>	<b>59 066 644</b>
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

I samband med att föreningen förvärvade sin fastighet redovisades kommande underhåll som en del av anskaffningsvärdet och som en avsättning. Detta sätt att redovisa är inte förenligt med gällande redovisningspraxis, vilket har uppmärksammats vid årets bokslutsarbete.

I samband med årets bokslut har därför anskaffningsvärdet justerats med den felaktiga avsättningen och avsättningen på 11 220 KSEK har tagits bort ur balansräkningen.

Underhållsåtgärder redovisas i stället i takt med att de utförs i föreningens fastighet enligt god redovisningssed.

### Not 15 Kortfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning för skatter och avgifter	6 848	903
Andra kortfristiga fordringar	37 724	37 917
	<b>44 572</b>	<b>38 820</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda kostnader	53 690	36 314
Övriga förutbetalda kostnader	362 732	-
	<b>416 422</b>	<b>36 314</b>

### Not 17 Kassa och bank

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Swedbank	1 592 487	861 462
	<b>1 592 487</b>	<b>861 462</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Lånenummer	Räntesats	Villkorsändringsdag	2018-06-30	2017-06-30
Swedbank	2855554404	2,25%	2017-09-25	-	7 000 000
Swedbank	2855554461	2,51%	2019-09-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2859145217	1,06%		-	800 000
Swedbank	2859661619	1,45%	2020-10-23	6 000 000	-
Swedbank	2950025326	2,45%	2025-01-24	3 000 000	-
Swedbank	2950025383	2,18%	2024-01-25	4 000 000	-
Swedbank	2950400701	0,86%		1 500 000	-
Swedbank	2859844967	1,96%	2022-12-22	7 800 000	-
				<b>29 300 000</b>	<b>14 800 000</b>

Ingen amortering.

### Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017/2018	2016/2017
Fastighetsinteckningar	29 300 000	14 800 000

### Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Redovisningskonto moms	177	354
Övriga kortfristiga skulder	7 140	18 699
	<b>7 317</b>	<b>19 053</b>

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna arvoden	61 200	35 600
Upplupna sociala avgifter	19 230	11 200
Upplupna räntekostnader	52 001	2 871
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	165 519	157 106
Beräknat revisionsarvode	25 000	49 023
Övriga upplupna kostnader	33 561	12 509
	<b>356 511</b>	<b>268 309</b>



## **Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Föreningen har påbörjat ventilationsrenoveringen inklusive Injustering av radiatorerna, hösten 2018. Relining av samlingsstammen har påbörjats, hösten 2018.

## **Not 23 Nyckeltalsdefinitioner**

---

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster exempelvis resultat från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m <sup>2</sup>	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m <sup>2</sup>	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

## Underskrifter

Stockholm den 2018 - 11 - 27



Michael Eriksson  
Ordförande



Barbro Karlsson  
Ledamot



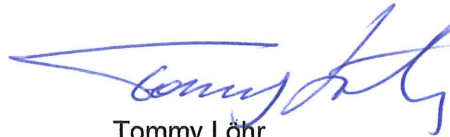
Leo Vigerust Andréasson  
Ledamot



Nima Dahlqvist  
Ledamot

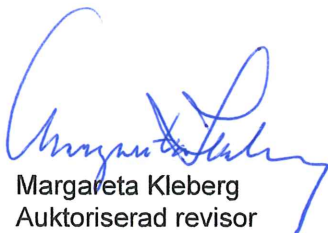


Yvonne Boe  
Ledamot



Tommy Löhr  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 11 - 28



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gundersberg  
Org.nr. 716419-7845

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gundersberg för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 november 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Gundersberg för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 28 november 2018



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera- dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) omgående/inom 30 dagar eller senast inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba skulder dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller undre likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättnings-tillgångarna tillsammans med anläggnings-tillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Revisionsberättelsen**, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

**Soliditet**, är föreningen egna kapital ställt till relation till totalt kapital.

**Ställda panter**, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäkter**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



Årsredovisning för  
**Brf Gundersberg**  
716419-7845



Räkenskapsåret  
**2017-07-01—2018-06-30**