



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Gamlebo

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gamlebo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

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 årsavgifterna 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Pär Ivar Andersson	Ledamot
Erik Anders Bengtsson	Ledamot
Åsa Karolina Eckhardt	Ledamot
Sven Tommy Forssell	Ledamot
Jesper David Tobias Nyberg	Ledamot
Ida Maria Zingmark	Ledamot

Tage Walfrid Rowa	Suppleant
Michael Neal Schragger	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christoffer Börjesson
Geza György Crispin Eckhardt

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Revisor

Valberedning

Ulla Lööf
Mathias Nordström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-11. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gamlebo 9 i Stureby	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 4 flerbostadshus.

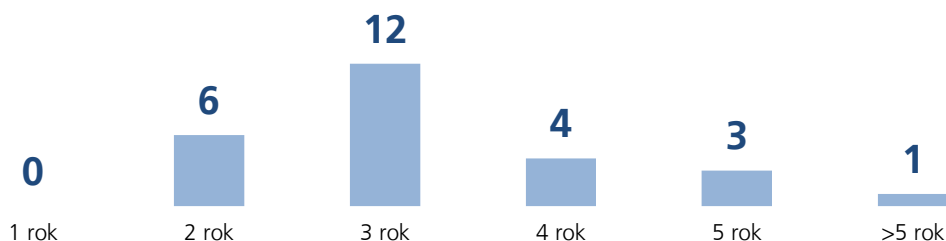
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 217 m², varav 2 217 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttre underhåll	2018	Fasader etc

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Föreningens medlemmar har som vanligt skött gräsklippning och annat trädgårdsarbete själva.

Vantörs stadsdelsförvaltning har ansvarat för häckklippningen utmed Tussmötevägen. Under 2018 har två städdagar genomförts vid två tillfällen. I samband med städdagarna har föreningen bjudit på viss förtäring.

Föreningens ekonomi

Under 2018 förföll inga lån.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna för 2018 med 2,0 %.

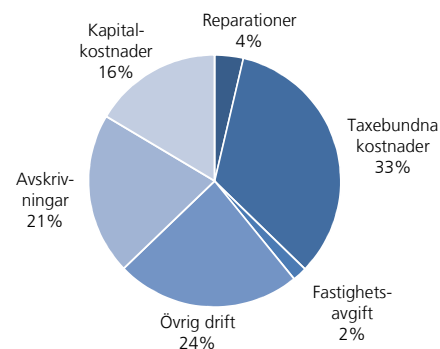
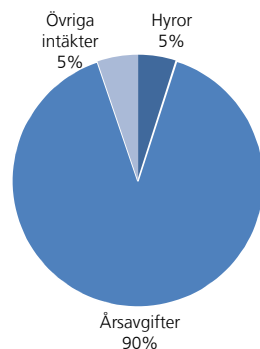
Enligt styrelsens beslut höjs avgiften 2019-01-01 för p-plats från 350 kr/mån till 500 kr/mån

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2042.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 189 573	1 115 702
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 820 410	1 789 092
Finansiella intäkter	2 171	2 270
Ökning av kortfristiga skulder	0	16 013
	1 822 581	1 807 376
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 134 598	1 387 861
Finansiella kostnader	297 638	264 485
Ökning av kortfristiga fordringar	641	359
Minskning av långfristiga skulder	80 800	80 800
Minskning av kortfristiga skulder	33 975	0
	1 547 652	1 733 505
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 464 502	1 189 573
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	274 929	73 871

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi satt igång ett omfattande utredningsarbete kring energifrågor såsom lågenergilampor, solceller, ladd-stolpar etc.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	723	721	704
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 923	6 959	6 996	7 032
Elkostnad/m ² totalyta	21	22	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	206	204	215	201
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	119	149	162
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	-236	48	-383
Nettoomsättning (tkr)	1 820	1 779	1 780	1 733

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 217 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 572 000	0	0	48 572 000
Fond för yttre underhåll	640 500	114 000	-245 505	772 005
S:a bundet eget kapital	49 212 500	114 000	-245 505	49 344 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-127 612	-114 000	9 380	-22 992
Årets resultat	15 203	15 203	236 125	-236 125
S:a ansamlad förlust	-112 409	-98 797	245 505	-259 117
S:a eget kapital	49 100 091	15 203	0	49 084 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	15 203
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 612
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 000
summa balanserat resultat	-112 409

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-112 409
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 820 410	1 778 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 220
Summa rörelseintäkter		1 820 410	1 789 092
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 040 557	-1 283 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 041	-104 511
Personalkostnader	Not 6	0	-72
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-375 142	-375 142
Summa rörelsekostnader		-1 509 740	-1 763 003
RÖRELSERESULTAT		310 670	26 089
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 171	2 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 638	-264 485
Summa finansiella poster		-295 467	-262 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 203	-236 125
ÅRETS RESULTAT		15 203	-236 125

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 176 824	63 537 708
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	5 723	19 981
Summa materiella anläggningstillgångar		63 182 547	63 557 689
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 182 547	63 557 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		700	350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	912 862	638 874
Summa kortfristiga fordringar		913 562	639 224
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		572 333	571 101
Summa kassa och bank		572 333	571 101
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 485 895	1 210 325
SUMMA TILLGÅNGAR		64 668 442	64 768 014

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 572 000	48 572 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	640 500	772 005
Summa bundet eget kapital		49 212 500	49 344 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-127 612	-22 992
Årets resultat		15 203	-236 125
Summa fritt eget kapital		-112 409	-259 117
SUMMA EGET KAPITAL		49 100 091	49 084 888
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 267 531	15 347 646
Summa långfristiga skulder		11 267 531	15 347 646
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 080 115	80 800
Leverantörsskulder		72 636	118 305
Skatteskulder		3 169	2 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	144 900	133 409
Summa kortfristiga skulder		4 300 820	335 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 668 442	64 768 014

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Värmeanläggning	5 år	5 år
Ventilation	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 635 633	1 603 566
Hyror parkering	89 950	80 500
Kabel-TV intäkter	45 300	45 300
Bredbandsintäkter	49 500	49 500
Öresutjämning	27	6
	1 820 410	1 778 872

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	10 220
	0	10 220

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	85 573	69 185
	Städning entreprenad	23 808	23 808
	Hissbesiktning	1 771	1 451
	Myndighetstillsyn	0	13 110
	Gemensamma utrymmen	10 861	2 737
	Gård	5 831	3 211
	Serviceavtal	31 354	35 091
	Förbrukningsmateriel	1 887	18 050
	Teleport/hissanläggning	1 530	7 465
	Brandskydd	5 429	15 413
	Fordon	0	1 153
		168 043	190 674
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 294
	Tvättstuga	0	9 147
	Lås	0	1 568
	VVS	37 441	31 085
	Värmeanläggning/undercentral	7 750	0
	Ventilation	0	2 590
	Elinstallationer	1 779	10 692
	Bredband	7 025	0
	Hiss	2 309	0
	Mark/gård/utemiljö	10 128	0
		66 432	56 376
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	245 505
		0	245 505
	Taxebundna kostnader		
	El	45 727	48 735
	Värme	456 638	453 173
	Vatten	62 124	56 619
	Sophämtning/renhållning	33 899	32 688
	Grovsopor	8 138	9 501
		606 526	600 716
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 052	64 637
	Kabel-TV	47 579	42 995
	Bredband	49 500	49 500
		166 131	157 132
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 425	32 875
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 040 557	1 283 278

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	7 848	7 630
	Föreningskostnader	2 238	2 625
	Styrelseomkostnader	3 693	5 887
	Fritids- och trivselkostnader	2 550	1 580
	Förvaltningsarvode	65 345	64 332
	Administration	1 917	18 018
	Konsultarvode	10 000	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 440
		94 041	104 511
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	0	72
		0	72
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	348 304	348 304
	Förbättringar	12 580	12 580
	Inventarier	14 258	14 258
		375 142	375 142
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 262 900	65 262 900
	Utgående anskaffningsvärde	65 262 900	65 262 900
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 725 192	-1 364 308
	Årets avskrivningar enligt plan	-360 884	-360 884
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 086 076	-1 725 192
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 176 824	63 537 708
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
		41 200 000	41 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	41 200 000
		41 200 000	41 200 000

Not 9		2018-12-31	2017-12-31
MASKINER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		18 151	18 151
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		18 151	18 151
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-18 151	-18 151
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-18 151	-18 151
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 10		2018-12-31	2017-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		69 669	69 669
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		69 669	69 669
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-49 688	-35 430
Årets avskrivningar enligt plan		-14 258	-14 258
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-63 946	-49 688
Redovisat restvärde vid årets slut		5 723	19 981
Not 11		2018-12-31	2017-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		20 649	20 402
Klientmedel hos SBC		892 169	618 472
Fordringar		44	0
		912 862	638 874
Not 12		2018-12-31	2017-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		772 005	658 005
Reservering enligt stadgar		114 000	114 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-245 505	0
Vid årets slut		640 500	772 005

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SBAB	1,900 %	3 804 050	3 824 250	2020-11-20
SBAB	1,960 %	3 804 050	3 824 250	2022-12-09
SBAB	1,880 %	3 720 031	3 740 231	2020-01-17
SBAB	1,990 %	4 019 515	4 039 715	2019-12-13
Summa skulder till kreditinstitut		15 347 646	15 428 446	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 080 115	-80 800	
		11 267 531	15 347 646	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 943 646 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	16 628 000	16 628 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	18 064	16 850
Avgifter och hyror	126 836	116 559
	144 900	133 409

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planeras bl. a ommålning av fönsterkarmar etc.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den / 2019



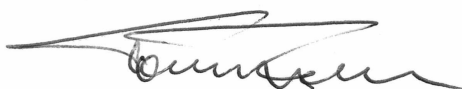
Pär Ivar Andersson
Ledamot



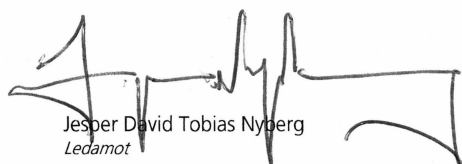
Erik Anders Bengtsson
Ledamot



Åsa Karolina Eckhardt
Ledamot



Sven Tommy Forssell
Ledamot



Jesper David Tobias Nyberg
Ledamot



Ida Maria Zingmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2019



Christoffer Börjesson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat det förenklade årsbokslutet och bokföring samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gamlebo för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att förenklade årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps handlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Förenklade årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-02



.....
Christoffer Börjesson