

Årsredovisning för
Brf Gärdsmynen 6
769606-7250

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gärdsmynen 6 får härmed avge redovisning för tiden 1/1 - 31/12 2018

Verksamheten

Styrelseledamöter

-Linda Klerehag
-Fredrik Suter
-Johan Hammarbäck

Styrelsesuppleanter

-Sara El Gharbi
-Anthony Vigourt

Allmänt om verksamheten

Föreningen är sedan den 31/8 2001 ägare till fastigheten Gärdsmynen 6, Erik Segersälls väg 15 i Hägersten.

Fastigheten Gärdsmynen 6 består av 9 lägenheter varav 8 bostadsrätter och 1 hyreslägenhet.

Föreningsstämma hölls den 4/5 2018. Under året har 4 stycken protokollförda styrelsemöten ägt rum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under början av 2018 tog vi med hjälp av ett konsultföretag fram en underhållsplan för vår fastighet. Underhållsplanen ska ge en långsiktig bild av vad vi behöver göra för typ av åtgärder för att fastigheten ska må bra. Den kommer fungera som ett styrdokument för styrelsens fortsatta arbete.

På årsstämman skedde ett antal förändringar i styrelsen. Elizabeth Kilic som varit drivande i föreningen under många år lämnade styrelsen. Ett stort tack för allt du gjort för föreningen, utan dig hade inte Gärdsmynen 6 fungerat. Fredrik Suter tog rollen som ordförande, Linda Klerehag blev kassör och Sara El Gharbi kom in som suppleant.

Under vår och sommar har vi lagt en del tid och resurser på att göra trädgården trevligare. Det kommer ta några år innan det verkligen ger resultat men redan denna sommaren kunde man se viss skillnad.

Under andra halvan av året påbörjade vi arbetet med att följa underhållsplanen med fokus på de högst prioriterade åtgärderna. Detta resulterade i slutet av året att vi beslutade att gå vidare med fönsterrenoveringen under 2019. Efter detta kommer vi fortsätta med nästa större åtgärd. Eftersom vår tid och resurser är begränsade har vi beslutat att ta tag i en sak i taget så länge inte något akut uppstår.

Vi hade under året upprepade problem med stopp i avloppet vilket nu verkar lugnat sig. När kylan kom uppstod även problem med att elementen inte fungerade, det visade sig att radiatorpumpen som förser hela huset med värme var trasigt och byttes därför ut.

Medlemsinformation

Vi har inte haft några flyttar under året men fick i december en ny hyresgäst, Macarie Mihail, hos Sara El Gharbi som under ett år kommer att hyra ut sin lägenhet.

✓

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	415 882	410 642	390 037	389 532	388 756
Resultat efter finansiella poster	-58 071	-8 431	2 084	-818	72 990
Soliditet, %	52	52	52	53	53
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	746	742	730	730	730
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 040	7 040	7 040	7 040	7 040
Ränta/kvm bostadsrättsyta	135	148	169	211	219
Värmekostnad/kvm totalyta	191	174	170	158	163

Not Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 797 134	835 116	46 236	-989 194	8 431
<i>Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2009:1</i>					
<i>Korrigerat belopp vid årets ingång</i>	<u>3 797 134</u>	<u>835 116</u>	<u>46 236</u>	<u>-989 194</u>	<u>8 431</u>
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-8 431	-8 431
Avsättning yttre fond			29 616	-29 616	
Årets resultat					-58 071
Belopp vid årets slut	3 797 134	835 116	75 852	-1 027 241	-58 071

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 027 241
årets resultat	-58 071
Totalt	-1 085 312
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	29 616
balanseras i ny räkning	-1 114 928
Summa	-1 085 312

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

~

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	415 882	410 642
Övriga rörelseintäkter		-1	441
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>415 881</u>	<u>411 083</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-369 461	-308 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-43 745	-43 745
Summa rörelsekostnader		<u>-413 206</u>	<u>-352 665</u>
Rörelseresultat		<u>2 675</u>	<u>58 418</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 746	-66 849
Summa finansiella poster		<u>-60 746</u>	<u>-66 849</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-58 071</u>	<u>-8 431</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-58 071</u>	<u>-8 431</u>
Årets resultat		<u>-58 071</u>	<u>-8 431</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 140 356	6 181 392
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		25 515	28 224
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>6 165 871</u>	<u>6 209 616</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 165 871</u>	<u>6 209 616</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 348	67 424
Övriga fordringar		11 566	23 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 832	10 640
Summa kortfristiga fordringar		<u>91 746</u>	<u>101 132</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		730 146	714 019
Summa kassa och bank		<u>730 146</u>	<u>714 019</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>821 892</u>	<u>815 151</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 987 763</u>	<u>7 024 767</u>

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 632 250	4 632 250
Yttre reparationsfond		75 852	46 236
Summa bundet eget kapital		4 708 102	4 678 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 027 241	-989 194
Årets resultat		-58 071	-8 431
Summa fritt eget kapital		-1 085 312	-997 625
Summa eget kapital		3 622 790	3 680 861
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 168 069	3 168 069
Summa långfristiga skulder		3 168 069	3 168 069
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 374	18 836
Skatteskulder		23 868	23 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 662	133 754
Summa kortfristiga skulder		196 904	175 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 987 763	7 024 767

v

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	12

✓

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	335 558	333 832
Hysesintäkter, bostäder	62 324	61 809
Hysesintäkter, lokaler	18 000	15 001
	<hr/>	<hr/>
	415 882	410 642

~

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Uppvärmning	93 681	85 097
El	19 873	17 209
Vatten och avlopp	19 346	19 185
Sophämtning	7 044	14 262
Städning	23 856	23 856
Kabel-TV och Bredband	2 545	2 505
Fastighetsförsäkring	15 096	14 001
Förbrukningsmaterial, fastighet	-	78
Förbrukningsinventarier, fastighet	1 658	5 813
	183 099	182 006

Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gård	14 390	-
Vatten och avlopp	9 540	-
Värme	16 594	70 354
Tvättstugan	15 777	3 346
Elanläggning	11 875	-
Ventilation	14 000	-
Huskropp	24 821	10 055
	106 997	83 755

Planerade underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
	-	-

Administrativa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Revisionsarvode	10 000	10 500
Kameral förvaltning	19 528	18 456
Bankkostnader	1 579	1 597
Konsultarvoden	35 625	-
Övriga kostnader	600	770
	67 332	31 323



Fastighetsskatt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	12 033	11 835
	12 033	11 835

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 924 426	4 924 426
	4 924 426	4 924 426
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-422 234	-381 198
-Årets avskrivning enligt plan	-41 036	-41 036
	-463 270	-422 234
Redovisat värde vid årets slut	4 461 156	4 502 192
 Mark	 1 679 200	 1 679 200
	6 140 356	6 181 392

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	131 824	131 824
-Nyanskaffningar		32 514
	131 824	164 338
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-103 600	-100 891
-Årets avskrivning enligt plan	-2 709	-2 709
	-106 309	-103 600
Redovisat värde vid årets slut	25 515	60 738

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 168 069	3 168 069
	3 168 069	3 168 069

✓

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 169 000	3 169 000
Övriga ställda panten och därmed jämföriga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	3 169 000	3 169 000

✓

Underskriver

Stockholm den 23/4 - 2019



Linda Klerehag
Ledamot



Johan Hammarbäck
Ledamot



Fredrik Peter Suter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2019



Auktoriserad revisor
Eva Stein

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gärdsmysen 6
Org.nr 769606-7250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gärdsmysen 6 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

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 de 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. De 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 Gärdsmysen 6 för räkenskapsåret 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 5 maj 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor