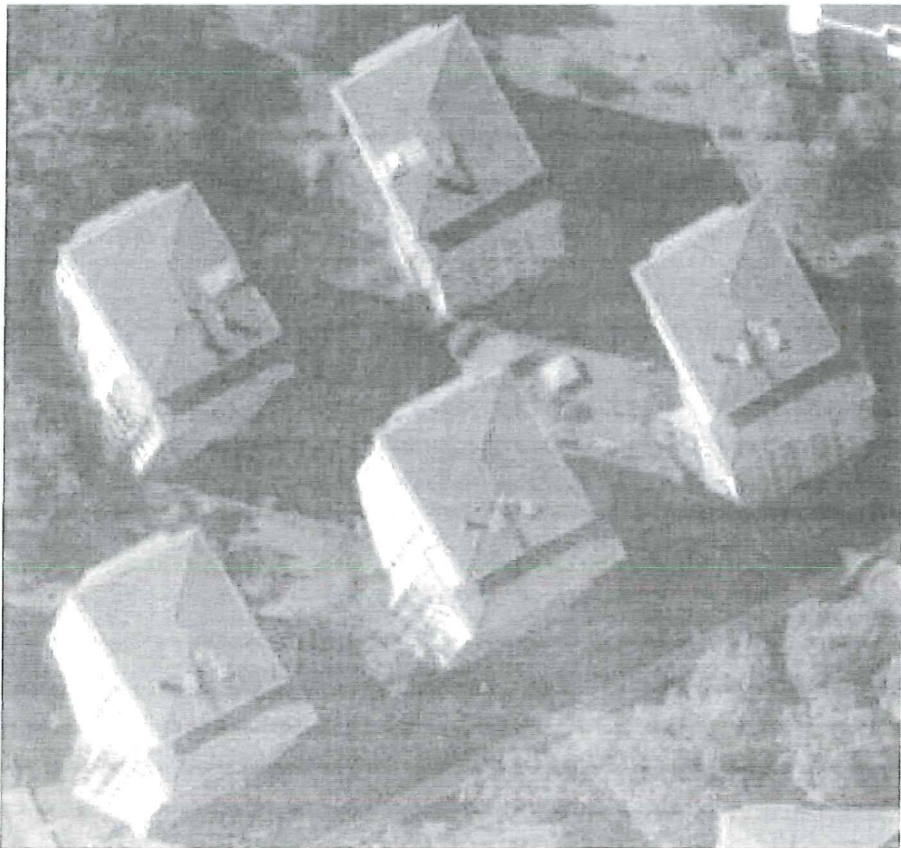


Årsredovisning  
för  
Brf Gärdeshöjden

769603-8129

Räkenskapsåret

2020



*Handwritten signatures in blue ink:*  
LJ GT MW

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Gärdeshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

De uppgifter som lämnas i förvaltningsberättelsen har sammanställts av föreningens styrelse. Det är fråga om en sammanfattning och uppgifterna har lämnats efter bästa förmåga baserat på tillgänglig information (det är således inte fråga om en uttömmande redovisning och det finns inte någon garanti för att uppgifterna är alltigenom korrekta).

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten - allmänt om verksamheten

##### *Föreningens stadgar och ändamål*

Brf Gärdeshöjdens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 februari 2019. Stadgarna har också publicerats på föreningens hemsida ([www.gardeshojden.se](http://www.gardeshojden.se)).

Brf Gärdeshöjden är en bostadsrättsförening vars ändamål är 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".

##### *Styrelse, valberedning och revisor*

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma den 27 april 2020.

Efter den ordinarie föreningsstämman hade styrelsen följande sammansättning.

Namn	Vald som
Tomas K Nordberg	Ledamot, tillika styrelsens ordförande
Göran Asplund	Ledamot
Christian Schneider	Ledamot
Kim Wallqvist	Ledamot
Ulf Wahlöf	Ledamot
Johan Kuylentierna	Suppleant
Liselotte Egeland	Suppleant
Ulf Djurberg	Suppleant
Lennart Kjellberg	Suppleant

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen.

Namn	Vald som
Anita King	Ledamot
Martina Åberg	Ledamot
Charles Olsson	Ledamot

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes till föreningens revisor Lina Jernebring, PWC Sverige och till revisorssuppleant Malin Åkesson, PWC Sverige.

Vid den ordinarie föreningsstämman beslutades att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter under



verksamhetsåret 2020/21 skall utgöras av totalt tre förhöjda prisbasbelopp (dvs. totalt 144,900 kr) att fördelas internt av/inom styrelsen.

Styrelsen har under 2020 haft sex protokollförda sammanträden.

Föreningen har under 2020 inte haft några anställda.

### **Fastigheten och husen**

Brf Gärdeshöjden äger fastigheten Smyrna 6 i Stockholms stad.

Förutom marken äger föreningen de fem punkthus som byggdes under åren 2004–2005 (gatuadresserna Sandhamnsgatan 22, 26, 30, 32 och 34). De första medlemmarna flyttade in i augusti 2004.

I föreningens fem hus finns totalt 119 lägenheter och två lokaler.

<b>Bostadsfördelning</b>		<b>Uppgifter om ytor</b>	
1 rum och kök	7 st.	Fastighetsareal	7 010 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	51 st.	Bruksarea	14 675 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	19 st.	Lägenhetsarea	9 712 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	26 st.	Lokalarea	78 m <sup>2</sup>
5 rum och kök	13 st.		
6 rum och kök	3 st.		

På fastigheten finns också ett garage under mark med 61 garageplatser (59 för personbilar och två för motorcyklar). Garaget ägs av föreningen och samtliga garageplatser disponeras av föreningens medlemmar.

Fastigheten belastas med fyra ledningsrätter och ett servitut.

<b>Belastning</b>	<b>Ändamål</b>	<b>Till förmån för</b>
Ledningsrätt nr 1	Avlopp	Stockholm Vatten
Ledningsrätt nr 2	Avlopp	Stockholm Vatten
Ledningsrätt nr 3	Elledningar för starkström	Fortum
Ledningsrätt nr 4	Fjärrvärmeledningar	Fortum
Servitut	Allmän gångväg	Stockholms stad

Föreningen har också ingått ett långvarigt nyttjanderättsavtal med Stokab (Stockholms stads IT-infrastrukturbolag). Genom avtalet har Stokab rätt att förlägga, driva och underhålla fiberoptik och utrustning på föreningens fastighet. Nyttjanderätt enligt avtalet gäller i 20 år (t.o.m. juli 2024).

Stockholms stad äger 15 bostadsrätter i föreningen. De 15 lägenheterna används som bostad med särskild service för vuxna enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och hyrs ut i andra hand till de boende. Lägenheterna grupperas på egna separata plan i husen på Sandhamnsgatan 22, 26 och 30 och drivs som gruppboendestäder riktade till vuxna personer med olika former av funktionsvariationer.

### **Fastighetens och husens skick**

Styrelsen bedömer, efter inspektioner av licensierad förvaltare och andra externa aktörer, att fastigheten och husen är i gott skick. Föreningens utgifter för fastighetsskötsel och löpande reparationer var ca 892 tkr under 2020<sup>1</sup>, vilket motsvarar 60 kr per m<sup>2</sup> bruksarea respektive 92 kr per m<sup>2</sup> lägenhetsarea.

Vissa utförda underhålls- och reparationsåtgärder m.m. av betydelse nämns under rubriken "Verksamhet-

<sup>1</sup> Med detta avses här följande poster i årsredovisningens not 3 och not 4: Löpande reparationer och underhåll; Konsultkostnader, reparationer och underhåll; Reparationer och underhåll enligt underhållsplan; Fastighetsskötsel, entreprenad; Fastighetsskötsel, tillkommande arbete entreprenad.

en - väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret”.

Energideklaration upprättades i november 2018 för föreningens fem hus. En ny energideklaration skall upprättas inom tio år. Energideklarationen har också publicerats på föreningens hemsida. Fastighetens energiprestanda är nu 139 kWh/m<sup>2</sup>. Motsvarande siffra 2008 var 144 kWh/m<sup>2</sup>.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under 2017. Ny OVK skall ske inom tre till sex år.

Radonmätningar genomfördes 2012. Nya mätningar skall ske 2022.

#### **Underhållsplan och yttre reparationsfond**

Avsättning för fastighetsunderhåll i yttre reparationsfond har gjorts med 600 000 kr för 2021. Avsättningen motsvarar ca 40 kr per m<sup>2</sup> bruksarea respektive ca 62 kr per m<sup>2</sup> lägenhetsarea.

Under 2020 har planerat underhåll utförts i form av stamspolning, uppgradering av nödbelysning i alla hus, ny gårdsbelysning samt byte av tvättmaskin och torktumlare.

Den avsättningen som gjorts i den yttre reparationsfonden är i enlighet med föreningens nya underhållsplan som upprättades under 2017 med årliga uppdateringar. Underhållsplanen sträcker sig över en 30-årsperiod. För att finansiera förväntade underhållskostnader och fördela dessa över tidsperioden på ett rättvisande sätt rekommenderar planen att medel till fond för yttre underhåll avsätts med 600 000 kr per år.

Den gällande underhållsplanen omfattar avgränsade och identifierade antagna underhållsinsatser under 30-årsperioden, den inkluderar t.ex. inte löpande fastighetsskötsel eller löpande reparationer.

Nedbrutet över fram till 2047 har följande uppskattningar gjorts i den gällande underhållsplanen.

Tidsperiod	2021-23	2024-26	2027-29	2030-32	2033-35
Uppskattat uttag*	2 511 000 kr	4 636 000 kr	3 402 000 kr	1 272 000 kr	901 000 kr
Fondbehållning	4 664 580 kr	1 828 580 kr	226 580 kr	754 580 kr	1 653 580 kr

Tidsperiod	2036-38	2039-41	2042-44	2045-47
Uppskattat uttag	1 233 000 kr	7 052 000 kr	4 279 000 kr	10 158 000 kr
Fondbehållning	2 220 580 kr	-3 031 420 kr	-5 510 420 kr	-13 868 420 kr

\*Med uppskattat uttag avses användning av fonderade medel för de i planen förväntade underhållskostnaderna. Med fondbehållning avses uppskattad storlek på den yttre reparationsfonden vid tidsperiodens slut med nuvarande årlig avsättning på 600 000 kr.

En underhållsplan av detta slag är ett verktyg för den långsiktiga ekonomiska planeringen, det är inte en absolut sanning om framtida underhållsåtgärder. Underhållsplanen kommer inte heller att användas under hela 30-årsperioden. Den nuvarande planen kommer att ses över varje år i samråd med extern konsult för att ständigt ha en aktuell och rullande fem-års plan.

Den yttre reparationsfonden bokförs enbart i föreningens balansräkning, dvs. föreningen har t.ex. inte gjort någon faktisk avsättning av kontanta medel på ett särskilt konto.

### Verksamheten - väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fibernät uppgraderades till 1000 Mbit/s och ny fiberkonverter installerades i alla lägenheter.

Stampspolning utfördes i januari i samtliga lägenheter.

Besiktning av samtliga hissar genomfördes i februari 2020 av Dekra AB.

Brandbesiktning har genomförts av Brandexperten Sverige AB som påpekade vissa mindre brister, varav samtliga har eller är på väg att åtgärdas..

Den traditionella städdagen fick ställas in (p.g.a. pandemin) och istället beställdes en storstädning via FT Drift av föreningens trädgård. Ett antal träd mot Sandhamnsgatan fälldes och ytterligare växter planterades i rabatter och grönytor.

Belysningen på innergården uppgraderades liksom samtliga nödbelysningar i alla hus.

Den 27 april hölls föreningens ordinarie föreningsstämma med 21 röstberättigade medlemmar närvarande plus 7 genom poströster. Inga medlemsmotioner hade inkommit i tid inför stämman.

Ett av föreningens fastighetslån i Swedbank förlängdes med en ny fast ränta på 0,76 % för en femårsperiod till 18 juni 2025. Under året har extraamortering gjorts med 1,0 mkr, vilket innebär totala amorteringar på 2 200 000 kr under året.

Föreningens försäkring förlängdes för perioden 2020-09 – 2021-08 via företaget Moderna Försäkringar. Bostadsrättstillägg ingår inte sedan 2017 utan måste tecknas av medlemmarna själva via de privata hemförsäkringarna.

Ny torktumlare och ny grovtvättmaskin införskaffades till den gemensamma tvättstugan.

Soprummen har omorganiserats, kärl har bytts ut och nya skyltar har satts upp. Dessutom har styrelsen beslutat att starta upp processen med sortering och insamling av organiskt hushållsavtal.

Årlig uppdatering och genomgång av underhållsplanen genomfördes under hösten.

Per den 1 januari 2021 är föreningens båda lokaler uthyrda.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser under 2020

Föreningen hade 160 medlemmar den 1 januari 2020. Under 2020 har 7 överlåtelser ägt rum och samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Styrelsen har under 2020 beviljat två andrahandsuthyrningar. Per den 31 december 2020 var totalt två lägenheter uthyrda i andra hand.<sup>2</sup>

Nedan lämnas en femårsöversikt över överlåtelser m.m.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Antal överlåtelser	7 st	6 st.	7 st.	8 st.	7 st.
Genomsnittligt överlåtelsepris per m <sup>2</sup>	77 923 kr	72 017 kr	74 160 kr	82 591 kr	77 363 kr
Antal medlemmar (per 31/12)	160 st	160 st.	160 st.	160 st.	159 st.

### Förvaltning och övriga viktiga löpande avtal

Föreningen har sedan 2017 ett avtal avseende ekonomisk förvaltning, inklusive hantering av lägenhetsförteckningen, med Simpleko AB (tidigare Riksbyggen Fastighetsägare AB)

Föreningen har en fastighetsförsäkring utställd av försäkringsbolaget Moderna Försäkringar (innevarande försäkringsperiod sträcker sig t.o.m. den 31 augusti 2021). Från 1 september 2017 ingår inte "Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare" i föreningens fastighetsförsäkring. Samtliga medlemmar har därmed uppmanats teckna sådan försäkring via sin egen hemförsäkring.

Föreningen har sedan 1 mars 2019 ett avtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, grönyteskötsel och städning med FT Drift AB.

Föreningen har vidare per den 31 december 2020 bl.a. följande löpande avtal.

- Avtal om leverans av el med Vattenfall och Ellevio.
- Avtal om leverans av fjärrvärme med Stockholm Exergi.
- Servicekontrakt avseende föreningens hissar med S:t Eriks Hiss.
- Avtal om besiktningstjänster för föreningens hissar och garageport med Dekra.
- Underhållsserviceavtal avseende föreningens garageport med UNA Portar.
- Avtal om årlig uppdatering av underhållsplanen med Oktopal AB.
- Servicekontrakt avseende föreningens gemensamma tvättstuga med Söderkyl.
- Avtal avseende hämtning och omhändertagande av restprodukter och avfall med Ragn-Sells.
- Avtal avseende leverans av Internetuppkoppling med OwnIT och leverans av kabel-TV med ComHem.
- Avtal om elmätningstjänst med Infometric.
- Avtal som ger Q-Park rätt att bedriva parkeringsövervakning på fastighetens parkeringsutrymmen.
- Avtal om mattvätt med Elis Textil Service AB (namnändrat från Berendsen Textil Service AB)
- Avtal om skötsel av inomhusväxter med Ambius AB

Föreningens medlemmar är kollektivt anslutna till grundutbud; kabel-TV, Internet, el, värme och vatten.

<sup>2</sup> Till denna siffra tillkommer de 15 lägenheter i föreningen som Stockholms stad har nyttjanderätt till. Dessa 15 lägenheter är löpande uthyrda i andra hand.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är såvitt styrelsen kan bedöma god. Exklusive extraamortering av lån hade föreningen ett positivt kassaflöde på 1,437,718 kr. Inga höjningar av årsavgifterna är för närvarande beslutade.

Per den 31 december 2020 såg föreningens belåning ut på följande sätt.

Bank	Lånet togs	Lånebelopp	Räntesats	Bunden/rörlig
Swedbank	Maj 2019	19 700 000 kr	0,76 %	Bunden till maj 2022
Swedbank	Juni 2020	18 212 500 kr	0,70 %	Bunden till juni 2025
Swedbank	Augusti 2020	19 212 500 kr	0,541 %	Rörlig 3 mån STBOR+0,85%

Nedan lämnas en flerårsöversikt över föreningens ekonomi per den 31 december respektive år.

Jämförelsetal	2020	2019	2018
Taxeringsvärde (mark och byggnader)	467 290 000 kr	467 290 000 kr	362 782 000 kr
Total belåning	57 125 000 kr	59 325 000 kr	62 325 000 kr
förändring belåning (föregående år)	- 3,7 %	- 4,8 %	- 5,0 %
Belåningsgrad (relation taxeringsvärde)	12,2 %	12,7 %	17,1 %
lån per m <sup>2</sup> lägenhetsarea	5 882 kr	6 108 kr	6 407 kr
Totala intäkter	7 814 810	7 678 554	7 637 496 kr
varav årsavgifter	5 870 332	5 870 332	5 870 332 kr
årsavgift per m <sup>2</sup> lägenhetsarea	604 kr	604 kr	604 kr
Kassa	3 600 340	2 763 790	3 830 741 kr
Resultat (exkl. avskrivningar)	2 341 824	2 852 967	3 338 478 kr
Resultat (inkl. avskrivningar)	-571 356	-27 480	458 031 kr

Jämförelsetal	2017	2016	2007
Taxeringsvärde (mark och byggnader)	362 782 000 kr	362 782 000 kr	280 054 000 kr
Total belåning	65 525 000 kr	67 525 000 kr	78 111 250 kr
förändring belåning (föregående år)	- 3,0 %	- 2,8 %	- 0,7 %
Belåningsgrad (relation taxeringsvärde)	18,0 %	18,6 %	27,9 %
lån per m <sup>2</sup> lägenhetsarea	6 747 kr	6 953 kr	8 043 kr
Totala intäkter	7 635 681 kr	7 595 615 kr	6 352 884 kr
varav årsavgifter	5 870 332 kr	5 870 332 kr	5 069 784 kr
årsavgift per m <sup>2</sup> lägenhetsarea	604 kr	604 kr	522 kr
Kassa	4 538 574 kr	3 681 538 kr	4 000 316 kr
Resultat (exkl. avskrivningar)	1 606 258 kr	2 725 710 kr	1 322 429 kr
Resultat (inkl. avskrivningar)	-1 269 369 kr	- 159 559 kr	921 216 kr

**Övrigt**

Föreningens hus färdigställdes 2005 och fastigheten har getts värdeår 2005 av Skatteverket. Fastigheten var fram t.o.m. 2010 befriad från fastighetsskatt (numera kommunal fastighetsavgift) avseende bostäder. Fr.o.m. 2011 beskattades fastighetens bostäder under fem år med halv fastighetsavgift.

*Handwritten signature/initials*

Följande avgifter tas ut av föreningen. En överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet tas ut av köparen då en bostadsrätt byter ägare (2020 var denna avgift 1 182 kr). En pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet tas ut av pantsättaren vid varje pantsättning (2020 var denna avgift 473 kr). En avgift för andrahandsupplåtelse på 10 % av prisbasbeloppet/per år tas ut då en lägenhet hyrs ut i andra hand av den medlem som hyr ut lägenheten (2020 var denna avgift 4 730 kr).

På sidan 8 lämnas nyckeltal i enlighet med det s.k. K2-regelverket (flerårsöversikt), information om förändring av eget kapital och styrelsens förslag på resultatdisposition.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Upplysningsvis vad gäller resultatet gick föreningen fr.o.m. 2014 års årsredovisning över till en rak avskrivning av byggnader. Föreningen hade historiskt, sedan dess att NCC bildade föreningen, tillämpat en progressiv avskrivning avseende byggnaderna. Bakgrunden till förändringen var Bokföringsnämndens klargörande från april 2014 om att en progressiv avskrivning inte är en tillämplig avskrivningsmetod för byggnader. Den mest omedelbara konsekvensen av detta är att föreningen sedan 2014 normalt får ett bokföringsmässigt negativt resultat efter avskrivningar.

GA <sup>uu</sup> A



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	7 634	7 679	7 637	7 636
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-571	-27	467	-1 269
Soliditet (%)	85	84	84	83
Kassalikviditet (%)	18	134	165	158

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 144% till 18% eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristig.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	292 962 600	32 551 400	4 775 580	-3 127 173	-27 480
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			600 000	- 600 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-27 480	27 480
Årets resultat					-571 356
Belopp vid årets utgång	292 962 600	32 551 400	5 375 580	-3 754 653	-571 356

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-3 754 653
årets förlust	-571 356
	<b>-4 326 009</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överförs	600 000
av yttre reparationsfond tas i anspråk	0
i ny räkning överförs	-4 926 009
	<b>-4 326 009</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 634 403	7 595 708
Övriga rörelseintäkter		180 407	82 846
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 814 810</b>	<b>7 678 554</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3, 4	-4 613 305	-3 952 742
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	5	-250 905	-262 612
Personalkostnader	6	-180 183	-178 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 913 180	-2 880 447
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 957 573</b>	<b>-7 274 060</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-142 763</b>	<b>404 494</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 593	-431 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-428 593</b>	<b>-431 974</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-571 356</b>	<b>-27 480</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-571 356</b>	<b>-27 480</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-571 356</b>	<b>-27 480</b>

*luu*  
G A A

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	380 656 698	383 531 032
Inventarier, verktyg och installationer	8	653 967	38 149
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	880 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>381 310 665</b>	<b>384 449 806</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>381 310 665</b>	<b>384 449 806</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		168 213	4 934
Övriga fordringar	10	13 645	2 777 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	135 936	133 962
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>317 794</b>	<b>2 916 340</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 600 340	398 832
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 600 340</b>	<b>398 832</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 918 134</b>	<b>3 315 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>385 228 799</b>	<b>387 764 978</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		325 514 000	325 514 000
Yttre reparationsfond		5 375 580	4 775 580
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>330 889 580</b>	<b>330 289 580</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 754 653	-3 127 174
Årets resultat		-571 356	-27 480
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 326 009</b>	<b>-3 154 654</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>326 563 571</b>	<b>327 134 926</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	36 712 500	58 125 000
Övriga skulder		12 000	36 585
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 724 500</b>	<b>58 161 585</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 412 500	1 200 000
Leverantörsskulder		348 692	223 660
Skatteskulder		20 289	18 911
Övriga skulder	14	94 385	84 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 064 862	941 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 940 728</b>	<b>2 468 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>385 228 799</b>	<b>387 764 978</b>

6 A <sup>uu</sup> 9

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-142 763	404 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 913 180	2 880 447
Erlagd ränta		-442 844	-429 097
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 327 573</b>	<b>2 855 844</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-165 244	362 334
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		274 012	-404 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 436 341</b>	<b>2 813 674</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-880 625
Bidrag naturvårdsverket avskr laddstolpar		225 962	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>225 962</b>	<b>-880 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-24 585	0
Amortering av fastighetslån		-2 200 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 224 585</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>437 718</b>	<b>-1 066 951</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 162 622	4 229 573
Likvida medel vid årets slut	16	3 600 340	3 162 622

M G <sup>uu</sup> Q

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Utsmyckning trapphus	10 år
Inventarier och installationer	5-20 år
Konst	ej avskrivning

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

U3 GT 

**Not 2 Rörelseintäkter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter lokaler	153 000	153 000
Hysesintäkter garage	873 334	868 301
Hysesintäkter övriga objekt	14 400	14 900
Årsavgifter föreningens medlemmar	5 870 332	5 870 332
Debitering kabel-TV och Internet	264 180	264 180
Debitering elförbrukning	457 047	406 750
Övriga ersättningar och intäkter	84 524	101 091
Överlåtelse/Pantsättningsavgifter	16 315	0
Försäkringsersättningar	81 678	0
	<b>7 814 810</b>	<b>7 678 554</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Löpande reparationer och underhåll	172 404	59 165
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	523 386	140 002
	<b>695 790</b>	<b>199 167</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsskötsel, entreprenad	196 186	212 926
Fastighetsskötsel, tillkommande arbete entreprenad	0	246 425
Städning, entreprenad	180 181	207 041
Serviceavtal garageport	3 310	3 310
Serviceavtal mattor	41 440	37 414
Serviceavtal hissbesiktning	18 150	13 996
Serviceavtal tvättstuga	12 249	14 806
Serviceavtal blomgrupper	6 661	6 311
Serviceavtal hisskötsel	34 012	27 431
Serviceavtal mättjänster	18 040	18 746
Övriga utgifter fastighetsskötsel	0	3 744
Trädgårdsskötsel, entreprenad	225 609	208 041
Serviceavtal vinterunderhåll	11 595	48 486
Fastighetsel	637 945	656 678
Fjärrvärme	1 002 810	995 553
Vatten	351 766	198 719
Sophämtning, hushållsavfall och återvinningskärl	380 731	280 573
Fastighetsförsäkring	69 824	64 794
Självrisk försäkringsskador	208 850	0
Kabel-TV	112 580	109 884
Internet	162 626	161 932
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	242 951	236 763
	<b>3 917 516</b>	<b>3 753 573</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administration, kontor och övrigt	33 330	30 540
Revision	30 000	30 000
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	135 658	133 092
Ekonomisk förvaltning, tillkommande arbeten	6 845	7 814
Övriga externa tjänster/kostnader	43 021	50 314
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 051	10 852
	<b>250 905</b>	<b>262 612</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	144 900	142 198
Sociala avgifter	35 283	36 061
	<b>180 183</b>	<b>178 259</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	270 850 000	270 850 000
Ingående anskaffningsvärde mark	133 464 000	133 464 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>404 314 000</b>	<b>404 314 000</b>
Ingående avskrivningar	-20 782 968	-17 908 634
Årets avskrivningar	-2 874 334	-2 874 334
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 657 302</b>	<b>-20 782 968</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>380 656 698</b>	<b>383 531 032</b>
Taxeringsvärden byggnader	216 200 000	216 200 000
Taxeringsvärden mark	251 090 000	251 090 000
	<b>467 290 000</b>	<b>467 290 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	191 993	191 993
Inköp laddstolpar	654 664	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>846 657</b>	<b>191 993</b>
Ingående avskrivningar	-153 844	-147 731
Årets avskrivningar	-38 846	-6 113
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-192 690</b>	<b>-153 844</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>653 967</b>	<b>38 149</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink.



**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
Installationskostnader för laddstolpar i garage	0	1 279 375
Förskottsbidrag från Naturvårdsverket	0	-398 750
	<b>0</b>	<b>880 625</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	13 645	13 654
Avräkningskonto Simpleko	0	2 763 790
	<b>13 645</b>	<b>2 777 444</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 982	44 333
Förutbetald kabel-TV	28 514	28 144
Förutbetalda arvoden Simpleko	33 914	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 526	61 486
	<b>135 936</b>	<b>133 963</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank		Avslutat	0	20 500 000
Swedbank		Avslutat	0	20 412 500
Swedbank 2950659553	0,760	2025-06-18	18 212 500	18 412 500
Swedbank 2950659595	0,537	Löpande	19 212 500	0
Swedbank 2751292323	0,760	2022-05-25	19 700 000	0
			<b>57 125 000</b>	<b>59 325 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 412 500	-1 200 000

Utifrån 2020 års amorteringstakt kommer, allt annat lika, den totala skulden till kreditinstitut om fem år uppgå till 51 125 000 kronor.

Föreningen har lån som förfaller till betalningen under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 19 212 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 200 000 kr

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000
	<b>79 000 000</b>	<b>79 000 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	0	-5 270
Mervärdesskatt	13 922	10 588
Personalskatt	43 470	43 267
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	35 283	36 061
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	1 237	0
Avräkning ekonomisk förvaltning	473	0
	<b>94 385</b>	<b>84 646</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	11 858	26 110
Förskottsbetalda hyror och avgifter	617 993	670 948
Upplupna VA avgifter	160 339	16 744
Upplupna uppvärmningskostnader	126 822	94 765
Upplupna elavgifter	81 927	54 737
Upplupna renhållningsavgifter	21 690	19 729
Beräknat arvode för revision	9 378	17 816
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 854	40 401
	<b>1 064 861</b>	<b>941 250</b>

**Not 16 Likvida medel**

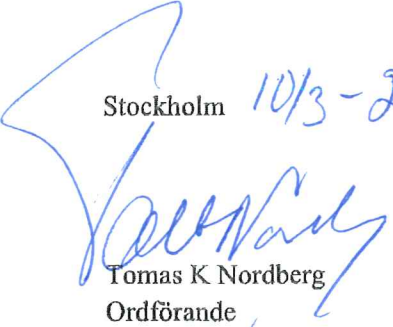
	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto	0	2 763 790
Banktillgodohavanden	3 600 340	398 832
	<b>3 600 340</b>	<b>3 162 622</b>

Avräkningskontot har avslutats under året och ersatts med ett bankkonto hos SEB.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Stockholm


10/3-21



Tomas K Nordberg  
Ordförande



Kim Wallqvist



Ulf Wahllöf




Göran Asplund



Christian Schneider

Min revisionsberättelse har lämnats .

17 mars 2021



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor  
PWC Sverige



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden, org.nr 769603-8129

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden för år 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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



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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Uppsala den 17 mars 2021



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor