

Årsredovisning för  
**Brf Sundbergsgårdarna**  
769626-6712

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sundbergsgårdarna, 769626-6712 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

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 bostadslägenheten eller lokalen.

Vidare har föreningen till ändamål att vårda gårdarnas unika kulturvärden, samt främja en god gemenskap inom föreningen.

Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

### Styrelsesammansättning

#### **Ordförande**

Rolf Samuelsson

#### **Ordinarie ledamöter**

Per Glöersen

Niclas Fock

Eva Nyström Tagesson

#### **Revisor**

Sandbergs Redovisning & revision AB, Carl-Johan Sandberg

#### **Valberedning**

Göran Tagesson

Cecilia Annertz Lundgren (sammankallande)

#### **Firmateckning**

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av FF-Fastighetservice AB.

Fastighetsförvaltningen har skötts av föreningens styrelse. Per Glöersen är timanställd av styrelsen som "gårdskarll". Viss städning sköts av firma "Home Maid" fr o m 2014-12-08.

#### **Sammanträden**

Under bokföringsåret har 5 protokollförda styrelsemöten hållits och ett extra protokollfört styrelsemöte, med anledning av en avslutad lägenhetsförsäljning föregående år. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-22.

#### **Intressegrupper**

Trädgårdsgruppen har bland annat fått professionell hjälp med beskärning av fruktträd och buskar. En grupp som handhar användandet av några av bostadsrättsföreningens gemensamma lokaler bildades.

#### **Försäkringar**

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

### **Allmänt om verksamheten**

#### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Anemonen 1, 2

Adress: Hunnebergsgatan 25 A-C & 27 A-E

Byggår: 1978 (1800-tal -1978)

Taxeringsvärde: Anemonen 1: 9 656 000 kr Anemonen 2: 3 813 000 kr

Varav byggnadsvärde Anemonen 1: 6 406 000 kr Anemonen 2: 2 351 000 kr kronor

Total lokalyta: 239 m<sup>2</sup>

Total boyta: 1 047 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: Anemonen 1: 1 081 kvm, Anemonen 2: 529 kvm m<sup>2</sup>

### **Lägenhetsfördelning**

1 rum och kök: 1 stycken

2 rum och kök: 1 stycken

4 rum och kök: 5 stycken

5 rum och kök: 2 stycken

6 rum och kök: 1 stycken

### **Förvärv**

Inga förvärv gjordes under året.

### **Stadgar**

Ingen ändring.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 18 medlemmar i föreningens 10 lägenheter.

### **Hyresgäster**

Hyresgäster har under räkenskapsåret varit Linkin AB i kontoret, samt Brian Reed/Anna Sundberg i verkstan fram till 2018-10-01, då bostadsrättsföreningen därefter handhar lokalen.

### **Försäljningar**

Lägenhet 10 såldes av Anna Sundberg 2018-08-01 till Sophie Nathanson.

Anna Sundberg äger fortfarande 1/3 av lägenhet 12.

### **Reparationer och underhåll**

Under verksamhetsåret 2018 har förutom normalt underhåll/reparationer följande åtgärdats:

#### *Yttre åtgärder*

- Reparation och uppriktning av stålgrinden.
- Målning av panel, dörr, trappa och golv i källarverkstaden.
- Tjärning av luckor till källarverkstaden och valvet.
- Reparation av gräsmatta på 27;ans gård.
- Byte av bärande stolpe på hus 25 A.
- Fuktskydd av murstock på hus 27 E.
- Besiktning av tak, byte av 50 takpannor, glidskydd till stege flyttad.
- Montering av räcke på hus 27 C.

#### *Inre åtgärder*

- Montering av brandvarnare och brandsläckare i hus 25 D respektive gästrum i hus 27 E.
- Renovering av fönster i gästrum och vind i hus 27 E.
- Ombyggnad efter fuktskada hos hyresgästen LINKIN i hus 27 A.
- Byte av badrumsfläkt i hus 27 E.
- Sotning och besiktning av samtliga eldstäder.
- Reparation av eldstäder - 10 objekt.

### **Gårdsaktiviteter**

Gårdsfester har ägt rum 6 juni och 16 december. Gårdsstädning har ägt rum 22 april och 28 oktober.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	657 114	631 008	591 783	546 919
Resultat efter finansiella poster	-207 893	-190 254	-148 483	-438 835
Soliditet, %	64,8	65,1	65,3	65,4
Balansomslutning	29 099 240	29 297 011	29 477 914	29 673 582
Årsavgift per kvm	309	297	260	241
Lån per kvm	9 712	9 712	9 712	9 712
Elkostnad per kvm	24	20	19	17
Vattenkostnad per kvm	20	40	31	45

## Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 810 261	114 063	1 569 600	757 063	-190 254
Avsk på Uppskrivning fastighet			-16 350	16 350	
Fond fastigh underhå		40 407		-40 407	
Resultat disp enligt stämmobeslut				-190 254	190 254
Årets resultat					-207 893
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>16 810 261</b>	<b>154 470</b>	<b>1 553 250</b>	<b>542 752</b>	<b>-207 893</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	542 752
Årets resultat	-207 893
<b>Totalt</b>	<b>334 859</b>
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	40 407
Balanseras i ny räkning	294 452
<b>Summa</b>	<b>334 859</b>

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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	657 114	631 008
Övriga rörelseintäkter		5 556	5 341
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>662 670</b>	<b>636 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-398 994	-348 881
Övriga externa kostnader		-91 999	-85 975
Avskrivningar		-218 219	-218 220
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-709 212</b>	<b>-653 076</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-46 542</b>	<b>-16 727</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 351	-173 527
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 351</b>	<b>-173 527</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-207 893</b>	<b>-190 254</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-207 893</b>	<b>-190 254</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-207 893</b>	<b>-190 254</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	25 438 480	25 656 699
Summa materiella anläggningstillgångar		25 438 480	25 656 699
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 438 480	25 656 699
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 056	2 345
Övriga fordringar		1 449	794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 644	38 246
Summa kortfristiga fordringar		44 149	41 385
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 296 000	3 296 000
Summa kortfristiga placeringar		3 296 000	3 296 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		320 611	302 927
Summa kassa och bank		320 611	302 927
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 660 760	3 640 312
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		29 099 240	29 297 011

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 810 261	16 810 261
Uppskrivningsfond		1 553 250	1 569 600
Fond fastighetsunderhåll		154 470	114 063
Summa bundet eget kapital		18 517 981	18 493 924
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		542 752	757 063
Årets resultat		-207 893	-190 254
Summa fritt eget kapital		334 859	566 809
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 852 840</b>	<b>19 060 733</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	10 168 181	10 168 181
Summa långfristiga skulder		10 168 181	10 168 181
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		7 081	6 493
Skatteskulder		1 618	1 949
Övriga skulder	4	7 008	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	62 512	59 655
Summa kortfristiga skulder		78 219	68 097
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 099 240</b>	<b>29 297 011</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

*[Handwritten signature]*

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyra lokal	267 780	253 870
Hyra p-platser	65 880	65 880
Årsavgifter bostäder	323 256	311 244
Påminnelseavgifter	180	-
Öresutjämning	18	14
<b>SUMMA</b>	<b>657 114</b>	<b>631 008</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2018-12-31	2014-12-31
Städning	4 502	4 330
Reparation & Underhåll	202 609	148 849
Planteringar	2 769	3 600
El	25 470	20 526
Vatten	21 123	42 341
Renhållning	16 782	15 882
Snöröjning	12 966	2 250
Övriga driftskostnader	5 536	-
Försäkringspremie	36 226	34 511
Kabel-TV	12 889	12 685
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	26 877	28 087
Förvaltningskostnader	19 500	19 440
Övriga förvaltningskostnader	11 745	16 380
<b>SUMMA</b>	<b>398 994</b>	<b>348 881</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	20 186 980	20 186 980
-Mark	4 707 599	4 707 599
	<u>24 894 579</u>	<u>24 894 579</u>
-Vid årets början	-807 480	-605 610
-Årets avskrivningar	-201 870	-201 870
	<u>-1 009 350</u>	<u>-807 480</u>
-Vid årets början	1 569 600	1 585 950
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-16 349	-16 350
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>1 553 251</u>	<u>1 569 600</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 438 480</b>	<b>25 656 699</b>

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	rörlig	1,04	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	2020-09-25	1,61	2 434 000	2 434 000
Swedbank Hypotek AB	2019-06-19	1,60	3 300 000	3 300 000
Swedbank Hypotek AB	2024-09-25	2,26	2 434 181	2 434 181
			<u>10 168 181</u>	<u>10 168 181</u>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			7 734 000	7 734 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			2 434 181	2 434 181
			<u>10 168 181</u>	<u>10 168 181</u>

### Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	19 172	18 983
Förutbetalda avgifter	33 973	32 474
Upplupna kostnader	9 367	8 198
	<u>62 512</u>	<u>59 655</u>



## Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 169 000	10 169 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 169 000</b>	<b>10 169 000</b>

## Underskrifter

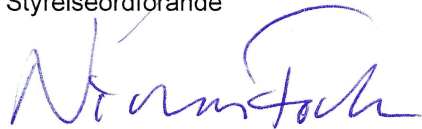
Linköping 2019 -04-15



Rolf Samuelsson  
Styrelseordförande



Per Glöersen

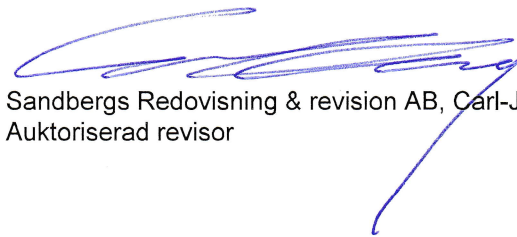


Niclas Fock



Eva Nyström Tagesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 -04-15



Sandbergs Redovisning & revision AB, Carl-Johan Sandberg  
Auktoriserad revisor