

Årsredovisning
för
Brf Gärdesbacken

769614-3820

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Gärdesbacken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 juli 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Badmintonhallen 1 i Stockholms kommun den 15 maj 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tio våningar inkl. källarvåning med totalt 78 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 5 532 kvm. Föreningen disponerar 38 garageplatser som är belägna i källarvåningen.

Lägenhetsfördelning:

23 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokal har löpt enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Antal platser	Löptid t.o.m.
Garage	Ja	38	2018-03-31

Från och med 1 april 2018 har garageverksamheten övertagits i egen förvaltning och föreningen har avregistrerats för momspliktig verksamhet.

Gruppbostad

Stockholms kommun innehar sju bostadslägenheter med bostadsrätt i enlighet med exploateringsavtal. Dessa lägenheter fungerar i samverkan som gruppbostad.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

tlc

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten är beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften var 1 337 kr per lägenhet för år 2018 och fastighetsskatten för lokaler en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 213 506 000 kr, varav byggnadsvärde 111 506 000 kr och markvärde 102 000 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB (fd Fastum UBC Förvaltning AB). Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och jourtjänst med Wahlings Installationsservice AB. Vidare har föreningen bl a avtal med Elfströms Trädgårdsanläggningar AB gällande trädgårdsskötsel och snöröjning, Städpoolen AB gällande trappstädning samt SUEZ Recycling AB och Stockholm Vatten och Avfall gällande sophantering.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Under räkenskapsåret har årsavgiften uppgått till 728 kr/kvm BOA.

Avsättning till fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm BOA för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Inis Karahnsanovic Åke Larsson Angelica Hafdelin Lajla Aganovic Stefan Håkansson
-----------	--

Suppleant	Andreas Holmgren
-----------	------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tio (nio) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

rué

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningen fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av skuld.

Lån per kvm BOA, kr

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

Bokfört värde för fastigheten per kvm BOA, kr

Fastighetens bokförda värde dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 283 000	129 992 000	1 347 203	-2 243 409	-170 780	191 208 014
Disposition av föregående års resultat			138 300	-309 080	170 780	0
Årets resultat					11 053	11 053
Belopp vid årets utgång	62 283 000	129 992 000	1 485 503	-2 552 489	11 053	191 219 067

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 552 490
årets vinst	11 053
	-2 541 437

behandlas så att
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna
i ny räkning överföres

138 300
-2 679 737
-2 541 437

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

MUC

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 715 066	4 639 414
Summa rörelseintäkter		4 715 066	4 639 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 664 888	-1 503 071
Övriga externa kostnader	4	-295 311	-242 276
Personalkostnader	5	-115 000	-112 717
Avskrivningar	6	-1 777 000	-1 777 000
Summa rörelsekostnader		-3 852 199	-3 635 064
Rörelseresultat		862 867	1 004 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-851 814	-1 177 167
Summa finansiella poster		-851 814	-1 175 129
Resultat efter finansiella poster		11 053	-170 780
Årets resultat		11 053	-170 780

mlé

Brf Gärdesbacken
Org.nr 769614-3820

6 (13)

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

247 394 713

249 171 713

Summa materiella anläggningstillgångar

247 394 713

249 171 713

Summa anläggningstillgångar

247 394 713

249 171 713

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

15 895

Övriga fordringar

7

1 182 244

1 163 782

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

96 801

113 981

Summa kortfristiga fordringar

1 279 045

1 293 658

Kassa och bank

Kassa och bank

856

1 188

Summa kassa och bank

856

1 188

Summa omsättningstillgångar

1 279 901

1 294 846

SUMMA TILLGÅNGAR

248 674 614

250 466 559

ruE

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		192 275 000	192 275 000
Fond för yttre underhåll		1 485 503	1 347 203
Summa bundet eget kapital		193 760 503	193 622 203
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 552 490	-2 243 409
Årets resultat		11 053	-170 780
Summa fritt eget kapital		-2 541 437	-2 414 189
Summa eget kapital		191 219 066	191 208 014
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	55 528 115	57 505 886
Summa långfristiga skulder		55 528 115	57 505 886
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	820 000	743 000
Leverantörsskulder		201 674	149 490
Skatteskulder		225 652	170 818
Övriga skulder		0	14 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	680 107	674 357
Summa kortfristiga skulder		1 927 433	1 752 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 674 614	250 466 559

ME

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 053	-170 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 777 000	1 777 000
Förändring skatteskuld/fordran		50 475	2 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 838 528	1 608 359
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		15 895	-365 481
Förändring av kortfristiga fordringar		17 180	-14 461
Förändring av leverantörsskulder		52 184	-6 239
Förändring av kortfristiga skulder		-9 244	335 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 914 543	1 557 921
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	38 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	38 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 900 771	-1 367 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 900 771	-1 367 512
Årets kassaflöde		13 772	228 409
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 076 836	848 426
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 090 608	1 076 835

ME

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	4 027 608	4 028 408
P-plats och garage	644 964	550 680
Gästlägenhet	600	0
Avgift andrahandsupplåtelse	1 894	4 478
Erhållna skadestånd	10 000	0
Ersättningar från leverantör	30 000	0
Övriga ej momspl ersättning och intäkter	0	39 952
Övriga fakturerade kostnader	0	15 895
	4 715 066	4 639 413

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	42 651	47 920
Trädgårdsskötsel	49 036	41 372
Städkostnader	86 292	60 387
Hyra av entrémattor	9 359	9 799
Snöröjning/sandning	75 689	57 023
Hisskostnader	39 774	34 842
Besiktningkostnader	6 219	0
Inköp av parkeringstjänster	15 888	66 082
Reparationer	54 733	51 485
Trädgård och utemiljö	12 100	0
Planerat underhåll	51 766	8 838
Fastighetsel	125 760	102 550
Uppvärmning	570 512	544 007
Vatten och avlopp	119 039	100 286
Avfallshantering	100 898	86 593
Försäkringskostnader	69 063	65 698
Självrisker	0	14 105
Kabel-tv	112 789	112 015

True

Brf Gärdesbacken
Org.nr 769614-3820

10 (13)

Bredband	83 126	82 797
Förbrukningsinventarier	32 700	683
Förbrukningsmaterial	7 492	15 901
Övriga driftskostnader	2	689
	1 664 888	1 503 072

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	35 060	35 060
Fastighetsavgift	104 286	51 246
Datorkommunikation	5 349	5 087
Hemsida	4 394	4 195
Porto	5 448	5 376
Föreningsgemensamma kostnader	3 220	4 401
Revisionsarvode	20 000	22 000
Ekonomisk förvaltning	109 517	96 928
Bankkostnader	1 997	1 997
Konsultarvoden	0	10 980
Medlems-/föreningsavgifter	5 082	0
Kontorsmaterial	0	160
Övriga poster	959	4 846
	295 312	242 276

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	90 000	89 600
Sociala avgifter	25 000	23 117
	115 000	112 717

ME

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	257 200 000	257 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 200 000	257 200 000
Ingående avskrivningar	-8 028 287	-6 251 287
Årets avskrivningar	-1 777 000	-1 777 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 805 287	-8 028 287
Utgående redovisat värde	247 394 713	249 171 713
Taxeringsvärden byggnader	111 506 000	111 506 000
Taxeringsvärden mark	102 000 000	102 000 000
	213 506 000	213 506 000
Taxeringsvärde bostäder	210 000 000	210 000 000
Taxeringsvärde lokaler	3 506 000	3 506 000
	213 506 000	213 506 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	92 493	88 134
Avräkningskonto förvaltare	1 089 751	1 075 648
	1 182 244	1 163 782

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	17 513	16 524
Kabeltv	21 034	27 856
Bredband	28 808	20 529
Ekonomisk förvaltning	29 446	26 104
Garageintäkter	0	22 968
	96 801	113 981

me

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank, förfallit	2,96	2018-02-27	0	11 852 287
Swedbank, förfaller inom 1 år	0,567	2019-02-28	1 700 000	2 400 000
Swedbank, förfaller inom 1 år	0,436	2019-01-28	7 087 537	7 787 537
Swedbank, förfaller inom 1år	2,39	2019-04-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank, förfaller 1-5 år	1,22	2020-04-24	7 835 600	8 075 600
Swedbank, förfaller 1-5 år	1,38	2021-06-23	17 953 462	18 133 462
Swedbank, förfaller 1-5 år	1,61	2022-02-25	11 771 516	0
			56 348 115	58 248 886
Kortfristig del av långfristig skuld			820 000	743 000

I samband med att lån löper ut äger banken en ensidig rätt att säga upp lånet. Dock förutsätter vi att så inte kommer att ske.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	84 112	96 379
Styrelsearvoden	65 491	65 091
Sociala avgifter	25 648	26 015
Revision	27 683	22 001
Reparation	0	43 579
Fastighetsel	12 815	10 758
Fjärrvärme	75 755	56 677
Avfallskostnader	3 112	0
Snöröjning	11 263	8 760
Förutbetalda avgifter och hyror	374 228	345 098
	680 107	674 358

MUX

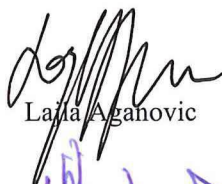
Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
	65 000 000	65 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har inga större renoveringar eller underhållsarbeten inplanerade under 2019.

Stockholm *2019-03-18*


Lajla Aganovic


Inis Karahnsanovic


Åke Larsson


Angelica Hafdelin


Stefan Håkansson

Min revisionsberättelse har lämnats *2019-03-25*


Marie-Louise Ebbvik
Auktoriserad revisor