

Bostadsrättsföreningen Gradsågen 2

Org nr 716417-5890

Årsredovisning avseende räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter och underskrifter	7-9

Årsredovisning för 2018

Styrelse för Brf Gradsågen 2 får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Förtroendevalda

Styrelse	fr.o.m. 2017-11-14	fr.o.m. 2018-06-11
ordförande	Leif Östlund	Wolfgang Freitag
vice ordförande	Wolfgang Freitag	Magnus Tengdahl
kassör	Petra Bogle	Petra Bogle
sekreterare	Per Mårtensson	Per Mårtensson
fastighetsansvarig	Leif Björn	Tommaso Cantoro
ledamot	Tommaso Cantoro	Filip Olma
ledamot	Filip Olma	
suppleant	Magnus Tengdahl	Christopher Rystedt
suppleant		Josefin Andersson
Revisorer		
ordinarie	Riitta Andersen	Riitta Andersen
ordinarie	BoRevision	BoRevision
suppleant	Tomas Marklund	Tomas Marklund
Valberedning	Hellevi Roni	Hellevi Roni
	Sofia Tengdahl	Sofia Tengdahl

Medlemsmöten

Föreningen har under 2018 hållit en ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma samt genomfört vår- och höststädnings och vår traditionella julfest i pannrummet. Föreningen har vid beslut på två separata stämmor antagit nya stadgar. Under året har en hemsida för föreningen tagits fram och publicerats.

Styrelsemöten och styrelsearbete

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden. Under året har styrelseledamoten Petra Bogle flyttat och avsagt sig rollen som kassör.

Reparationer och underhåll

I början av året färdigställdes installationen av bredband och anslutning till fibernätet.

Överlåtelse

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Gradsågen 2 i Stockholms Stad. Arealen på fastigheten är 2 434 kvm och byggnadsåret är 1947. Tomträttsavgälden uppgick i år till 84 900:- Föreningen beviljades lagfart 1982-03-01. På fastigheten finns två stycken byggnader med totalt 26 lägenheter. En lägenhet är upplåten med hyresrätt. I båda byggnaderna finns kabel-TV (ComHem AB) och bredband via fiber indraget (Bahnhof).

Löner och arvoden

Föreningen har under året utbetalat löner och arvoden med 23 156 kronor, varav i styrelsearvoden 23 156 kronor, i detta belopp ingår arbetsgivaravgifter.

Bostadsrättsföreningen Gradsågen 2

Org nr 716417-5890

Taxerings- och brandförsäkringsvärde

Taxeringsvärdet var vid årets utgång 19 400 000 kronor varav markvärde 7 200 000 kronor. Byggnaderna har åsatts värdeår 1970, vilket innebär att fastighetsskatt för bostäder utgår med fn. 0,3% i år på taxeringsvärdet eller en fastighetavgift på 1 315 kronor per lägenhet. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos If Skadeförsäkring.

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade enligt följande

Institut	Låneskuld 2018-12-31	Räntesats rörlig fn.	Bundet till	Amortering 2018	Amortering 2017
Swedbank Hypotek AB	1 500 000	0,807%	R (3 mån)	0	0
Swedbank Hypotek AB	1 500 000	0,807%	R (3 mån)	0	0
Swedbank Hypotek AB	2 000 000	0,987%	R (3 mån)	0	0
Swedbank Hypotek AB	1 200 000	1,072%	R (3 mån)	0	0
Swedbank Hypotek AB	1 430 000	1,147%	R (3 mån)	0	0
Swedbank Hypotek AB	200 000	0,767%	R (3 mån)	0	0
Swedbank Hypotek AB	1 250 000	0,852%	R (3 mån)	0	0
	9 080 000				

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Soliditet [%]	-8	-11	-14	-14	-27
Nettoomsättning	1 233	1 182	1 180	1 171	1 141
Resultat efter finansiella poste	244	208	-17	92	-1 605

Soliditet, typ 1 = Beskattat eget kapital +(obeskattade reserver * 0,78)

Totala tillgångar

Flerårsjämförelse

Likviditet [%]	1 140	837	718	661	139
Fjärrvärme per kvm [kr]	173	173	179	180	192
El per kvm [kr]	27	22	28	26	27
Vatten per kvm [kr]	24	23	22	20	18
Underhållsfond per kvm [kr]	151	82	14	73	132
Räntekostnad per kvm [kr]	62	60	71	92	114
Tomträttsavgäld per kvm [kr]	53	53	53	54	54
Skuldsättning per kvm [kr]	5 664	5 664	5 664	5 806	5 806

Likviditet = Omsättningstillgångar

Kortfristiga skulder

Total bostadsyta är 1 603 kvm.

Avgifter och övriga upplysningar

Från 1998-07-01 har styrelsen biträttats av Dahléns Bokföring KB i den ekonomiska förvaltningen.

Från 2019-01-01 hanterar Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) föreningens ekonomiska förvaltning.

W/B

Förändring eget kapital

Förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 372 458	131 744	-3 626 546	207 931
Disposition av föregående års resultat:				
Avsättning till fond för yttre underhåll		110 000	-110 000	
Disposition ur fond för yttre underhåll		0	0	
Avsättning till balanserat resultat			207 931	-207 931
Årets resultat	0			243 998
Belopp vid årets utgång	2 372 458	241 744	-3 528 614	243 998
Summa eget kapital	-670 414			

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 243 998 kronor balanseras i ny räkning. Detta medför en minskning av den ansamlade förlusten.

Ansamlad förlust	-3 528 614
Årets resultat	243 998
	<hr/>
	-3 284 616
disponeras så att	
uttag ur fond för yttre underhåll	0
till fond för yttre underhåll avsättes	110 000
i ny räkning överföres	-3 394 616
	<hr/>
	-3 284 616

Förslag till avsättning till fond för yttre underhåll

Stämman skall besluta om årets avsättning i enlighet med reglerna i våra stadgar.

Styrelsen föreslår därför i enlighet med detta att kronor 110 000 avsättes till fonden och att beloppet för detta tas ur balanserade vinstmedel.

Resultat och ställning

Föreningen redovisade resultat för 2018 och den ekonomiska ställning per 2018-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med kommentarer.

MF

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 232 772	1 182 072
Övriga intäkter	2	4	-2
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 232 776	1 182 070
Rörelsens kostnader	3		
Övriga externa kostnader		-727 399	-711 596
Personalkostnader	4	-23 156	-22 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-135 935	-135 935
Summa rörelsekostnader		-886 490	-869 872
Rörelseresultat		346 286	312 198
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 472	308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 760	-104 574
Summa finansiella poster		-102 288	-104 266
Resultat efter finansiella poster		243 998	207 931
Årets resultat		243 998	207 931

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	5		
Byggnader		6 435 137	6 571 072
Inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 435 137	6 571 072
Summa anläggningstillgångar		6 435 137	6 571 072
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	7	8 925	71 105
Skattefordringar	7	57 338	57 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 702	71 519
Summa kortfristiga fordringar		138 965	199 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 025 250	1 611 069
Summa kassa och bank		2 025 250	1 611 069
Summa omsättningstillgångar		2 164 215	1 811 010
Summa tillgångar		8 599 352	8 382 082

Handwritten mark

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		2 372 458	2 372 458
Fond för yttre underhåll	8	241 744	131 744
Summa bundet eget kapital		2 614 202	2 504 202
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-3 528 614	-3 626 546
Årets resultat		243 998	207 931
Summa fritt eget kapital		-3 284 616	-3 418 615
Summa eget kapital		-670 414	-914 412
Långfristiga skulder			
	9,11		
Swedbank Hypotek AB		9 080 000	9 080 000
Summa långfristiga skulder		9 080 000	9 080 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 840	37 592
Övriga skulder	10	4 944	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	140 982	178 902
Summa kortfristiga skulder		189 766	216 494
Summa eget kapital och skulder		8 599 352	8 382 082

MM

Bostadsrättsföreningen Gradsågen 2

Org nr 716417-5890

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder. Eftersom dessa kommer att förlängas under överskådlig tid. Om dessa inte görs om till en längre löptid.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

<u>Not 1</u>	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter - bostäder	1 176 300	1 125 600
Hyror - bostäder - lokaler	56 472	56 472
	1 232 772	1 182 072
<u>Not 2</u>		
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	4	-2
	4	-2
<u>Not 3</u>		
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
Driftskostnader		
Fjärrvärme	-276 937	-276 832
El	-42 689	-35 657
Vatten	-38 468	-37 217
Renhållning	-21 006	-20 903
Kabel-TV	-4 618	-4 536
Bredband	-80 977	-4 404
Trädgård	-1 395	-2 378
Reparation och underhåll fastigheten	-21 773	-111 938
Diverse övriga kostnader	-197	-5 593
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	-34 762	-34 190
Tomträttsavgäld	-84 900	-84 900
Summa driftskostnader	-607 722	-618 549
Övriga externa kostnader		
Försäkringar	-55 708	-53 514
Förvaltning	-25 920	-25 056
Revision	-12 863	-969
Årsavgifter SBC SFF	-5 082	-4 997
Interna administrativa kostnader	-20 104	-8 512
Summa övriga kostnader	-119 677	-93 048
Summa övriga externa kostnader	-727 399	-711 596

LMR

Not 4	2018-12-31	2017-12-31
Antalet anställda, löner och ersättningar		
Medelantalet anställda har varit:	0	0
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader har uppgått till:		
Styrelsen		
Arvoden	17 500	17 000
Sociala kostnader	5 656	5 341
Pensionskostnader	0	0
	<u>23 156</u>	<u>22 341</u>

Not 5

Avskrivningar

Byggnader har från och med 1987 års bokslut avskrivits med 1,5% per år räknat på anskaffningsvärdet. Fastighetsförbättringar har också avskrivits med 1,5% per år räknat på anskaffningsvärdet.

Inventarier avseende tvättstugan avskrivs med 10% per år räknat på anskaffningsvärdet. Övriga inventarier avskrivs med 20% per år räknat på anskaffningsvärdet.

Byggnader

Anskaffningsvärde	1 600 200	1 600 200
Akkumulerade avskrivningar	-744 090	-720 087
Årets avskrivning	-24 003	-24 003
Bokfört värde	<u>832 107</u>	<u>856 110</u>

Fastighetsförbättringar

Anskaffningsvärde	7 462 160	7 462 160
Årets inköp	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-1 747 198	-1 635 266
Årets avskrivning	-111 932	-111 932
Bokfört värde	<u>5 603 030</u>	<u>5 714 962</u>

Inventarier tvättstugan

Anskaffningsvärde	118 000	118 000
Årets inköp	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-118 000	-118 000
Årets avskrivning	0	0
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Övriga inventarier / Sopskåp

Anskaffningsvärde	12 288	12 288
Årets inköp	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-12 288	-12 288
Årets avskrivning	0	0
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6

Finansiella poster

Ränteintäkter	2 472	0
Ränta skattekontot	0	308
	<u>2 472</u>	<u>308</u>

Räntekostnader	99 169	95 544
Övriga kapitalkostnader	5 591	9 030
	<u>104 760</u>	<u>104 574</u>

Not 7

Övriga fordringar

Fordran på medlemmar avser dubbel utbetald ersättning	0	
Fordran på medlemmar avser ej inbetalda avgifter/hyror	8 925	8 925
Skattefordran	<u>57 134</u>	
Skattekontot	<u>204</u>	57 338
Förutbetalad kostnad		
Skandia	42 668	
Exploateringskontoret	21 225	
Bahnhof AB	<u>8 809</u>	72 702

Not 8

Avsättning till fond för framtida yttre underhåll

Stämman skall besluta om årets avsättning i enlighet med reglerna i våra stadgar. Avsättning till denna fond sker med 0,3% av summa av anskaffningsvärdet för byggnader samt fastighetsförbättringar. Avsättning sker i balansräkningen, se not 6.

		1 600 200		
		<u>7 462 160</u>		
Tidigare år	0,30%	9 062 360	27 187	
Ny avsättning till fonden har av styrelsen beslutats till 110 000/år, från och med 2013.				
För 2013 gäller att halva avsättningen ska göras. Detta eftersom beslutet togs vid halvårsskiftet.				
Från 2014	1,21%	9 062 360	110 000	110 000
Från 2013	0,61%	9 062 360	55 000	

Not 9

Långfristiga skulder

Samtliga långfristiga skulder som förfaller till betalning inom 5 år efter bokslutsdagen:

Skulder till kreditinstitut kronor 9 080 000

Not 10

Övriga skulder

Källskatteskuld för arvoden 2017 utbet 2018 ej bet		4 944	4 944	
Upplupna kostnader och intäkter				
Förskottsbetalad avgifter/hyror		47 389		
Upplupna arvoden		17 521		
Revision för 2018		11 000		
Dahléns Bokföring HB		2 150		
Upplupna räntor		9 395		
Upplupna elkostnader		3 926		
Upplupna kostnader för fjärrvärme		38 445		
Utlägg av medlemmar		159		
Upplupna sociala avgifter för arvoden 2017 utbet 2018 ej bet		5 492		
Upplupna sociala avgifter		<u>5 505</u>	140 982	

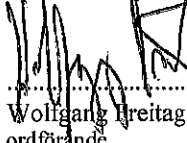
Not 11


Ställda säkerheter

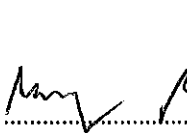
För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar totalt	9 080 000	9 080 000
varav belånade	9 080 000	9 080 000
och obelånade	0	0


Enskede i september 2019 -- 17/9

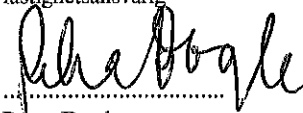

Wolfgang Breitag
ordförande


Per Mårtensson
sekreterare



Magnus Tengdahl
vice ordförande


Filip Olma
ledamot

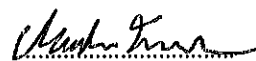

Tommaso Cantoro
fastighetsansvarig


Petra Bogle
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den


Riitta Andersen / Internrevisor

2019-09-23


Martin Fredriksson / BoRevision AB