

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Gulsparven**

769616-3513

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Gulsparven, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-04 hos Bolagsverket. Under 2018 tog stämman beslut om att uppdatera stadgarna. Stadgarna uppfyller nu de nya lagkraven gällande tidsfrist för kallelsen till stämma och tidsfrist för avlämnande av årsredovisningen till föreningens revisor.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Talgoxen 2 och Gulsparven 1 byggdes 1939 och har värdeår 2003. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 683 kvm varav 2 432 kvm utgör lägenhetsyta och 251 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 3 770 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF skadeförsäkring.

Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens nät
Byggnad	Flerfamiljshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320
Källare	Tvättstuga, förråd, driftutrymmen
Bottenvåning	Bostadsentréer, hyreslokal, förråd
Övriga våningsplan	Bostäder
Vind	Med lösull
Undergrund	Berg
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg
Stomme	Tegel och betong
Ytterväggar	Tegel som bärande stomme
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak	Betongtaktegel

Fasad	Putsad betongsockel, fasadsockel
Fönster	2-glas träfönster. Fönster mot Essingeleden med inre tilläggsruta
Trapphus	Betongmosaikgolv, målad puts på vägg och tak. Handledare av trä, räcke av smide
Entréportar	Lackat trä med glaspartier
Övriga dörrar	Källardörrar av stål, Lägenhetsdörrar av s k säkerhetstyp.
Invändiga väggar	(ursprung 2003) Målade, tapetserade
Invända tak	(ursprung 2003) Målade
Golv	(ursprung 2003) Parkett eller linoleum i vardagsrum. I huvudsak linoleum i kök. Ytbehandlad betong källare, Avvikelser kan förekomma.
Köksinredning	Diskbänk, elspisar, köksfläkt(betjänar även badrum), kyl- och frys, skåpinredning i all huvudsak från 2003. Vitvaror i all huvudsak från 2003. Avvikelser kan förekomma.
Badrum	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar i all huvudsak från 2003.
Tvättstuga etc	3 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 mangel, separat torkrum med kondensfläkt, 1 tvättbänk från 2003. Grovtvättmaskin och torkskåp från 2012.
Värmeproduktion	Bergvärme installerat 2012 samt anslutet till fjärrvärme för spets. Värmeundercentraler finns i varje huskropp.
Värmedistribution	Vattenradiatorer. Radiatorventiler av termostattyp installerade 2012.
Ventilation	Frånluftsfläkt i varje lägenhet. Tilluft i form av springventiler i fönster. Fläktarna är installerade 2003, vissa bytta 2013.
Elinstallationer	Servis, serviscentral, fastighetscentral samt huvudledningar liksom övriga elinstallationer från 2003.
Hiss	Finns ej.
Sophantering	Utvändiga sopnedkast anslutna till sopsug.
Tomt/mark	Gräsmatta, planteringar vid fasader. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltsbetong eller plattor till entréer och på baksida. Betongtrappport med plansteg av natursten och smidesräcken till entréer.
Allmänt	Byggnad uppförd 1939 och omfattande renoverad 2003. Stamspolning utförd 2014.
Energideklaration	Utförd

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådru AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Driftia . Förvaltning AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen av gjort en amortering av föreningens lån på 3,2 Mkr  
Ny hyresgäst till lokalen på Nicandervägen 5  
Ombildning av en hyreslägenhet till medlemslägenhet  
Installerat vindsgångar för lättare åtkomst för målare till föreningens vindsfönster  
Föreningens ytterdörrar har genomgått en omlackering

### Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Omlackering av dörrar Nicander-/Geijersvägen	2018
Målning Fönster Geijersvägen 15-21	2017
Målning Fönster Nicandervägen 1-7	2015

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 32 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 54 st och vid årets slut 55 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 13 st lokaler, 1 st garage, 11 st parkeringsplatser samt 5 st lägenheter.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
S & L Kök AB	76 m <sup>2</sup>	2022-05-31
Mäklarinstitutet Stockholm AB	23 kvm	Kontrakt med 3 mån uppsägning
Scoutkår	25 kvm	Kontrakt med 3 mån uppsägning
Målerifirma	32 kvm	Kontrakt med 3 mån uppsägning
Telemast	10 kvm	Kontrakt med 3 mån uppsägning
Hanna Kahma	20 kvm	2021-01-31

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jonas Bergman	Ordförande till 24/4
Alexander Puerto	Ledamot därefter Ordförande från 24/4
Mikael Rautio	Kassör
Sandra Kastås	Ledamot till 24/4
Sofia Roger	Ledamot till 24/4
Sofia Åkerblad	Ledamot från 24/4
Johanna Nyander	Ledamot från 24/4
Peter Bredmar	Ledamot från 24/4
Frida Nordanås	Suppleant
Jonas Willner	Suppleant

Revisor har varit Fredrik Åberg, MT Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 April. Extra stämma hölls den 19 juni och den 13 oktober.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 60 000 kr.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 69 098 000 kr varav 35 524 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 66 400 000 kr samt lokaler 2 698 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

## Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	2 246 047	2 046 067	2 220 600	1 955 898
Resultat efter finansiella poster	3 290	-353 799	86 131	-842 933
Soliditet (%)	81,8	77,2	77,3	77,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	518	572	572	572
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 876	6 938	6 944	6 948
Elkostnad/kvm totalyta	113	100	95	106
Värmekostnad/kvm totalyta	14	12	15	17
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	29	27	25
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	91	91	91	91

*Nettoomsättning* - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster* - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

*Soliditet (%)* - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalada insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 259 286	6 286 949	521 359	-3 665 195	-353 799	<b>53 048 600</b>
Ökning av insatskapital	1 111 382	1 795 618				<b>2 907 000</b>
Reserv. yttre fond			244 153	-244 153		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-353 799	353 799	<b>0</b>
Årets resultat					3 290	<b>3 290</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 370 668</b>	<b>8 082 567</b>	<b>765 512</b>	<b>-4 263 147</b>	<b>3 290</b>	<b>55 958 890</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 018 993
avsättning till underhållsfond under året	-244 153
årets vinst	3 290
	<b>-4 259 856</b>
behandlas så att	
avsättning till underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-4 259 856
	<b>-4 259 856</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 246 046	2 046 066
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 246 046</b>	<b>2 046 066</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 416 514	-1 522 001
Övriga externa kostnader	3	-109 318	-136 225
Arvoden och personalkostnader	4	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-436 850	-436 850
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 041 534</b>	<b>-2 173 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>204 512</b>	<b>-127 862</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 581	4 290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 803	-230 227
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-201 222</b>	<b>-225 937</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 290</b>	<b>-353 799</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 290</b>	<b>-353 799</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 290</b>	<b>-353 799</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	66 256 310	66 693 160
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 256 310</b>	<b>66 693 160</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 256 310</b>	<b>66 693 160</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		2 754	60
Övriga fordringar		90 614	88 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	62 949	58 519
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156 317</b>	<b>147 006</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		2 022 053	1 833 639
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 022 053</b>	<b>1 833 639</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 178 370</b>	<b>1 980 645</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 434 680</b>	<b>68 673 805</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		59 453 235	56 546 235
Fond för yttre underhåll		765 512	521 359
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 218 747</b>	<b>57 067 594</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 263 146	-3 665 195
Årets resultat		3 290	-353 799
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 259 856</b>	<b>-4 018 994</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 958 891</b>	<b>53 048 600</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	11 641 403	14 958 939
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 641 403</b>	<b>14 958 939</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		216 000	13 332
Förskott från kunder		5 383	0
Leverantörsskulder		74 991	79 423
Skatteskulder		181 256	177 744
Övriga skulder		114 392	124 763
Förutbetalda avgifter och hyror		149 296	200 970
Upplupna kostnader	9	93 068	70 034
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>834 386</b>	<b>666 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 434 680</b>	<b>68 673 805</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	97 år
Bergvärme	50 år

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 260 978	1 234 740
Hysesintäkter bostäder	331 632	358 465
Hysesintäkter lokaler	358 680	319 544
Hysesintäkter garage	3 600	5 100
Hysesintäkter p-plats	112 200	112 200
Hysesintäkter förråd	7 080	6 740
Deb. fastighetsskatt	8 175	8 175
Nycklar/lås vidarefakturering	300	0
Påminnelseavgift	780	1 080
Öres- och kronutjämning	21	24
Försäkringsersättning	162 601	0
	<b>2 246 047</b>	<b>2 046 068</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	36 400	35 316
Trädgårdsskötsel	40 806	40 256
Snöröjning/sandning	73 431	56 247
Städning grundavtal	95 160	93 095
Städning extradebiteringar	8 625	0
Hyra av entrémattor	16 080	16 815
OVK	0	36 313
Serviceavtal	0	19 834
Hyresrätt	8 193	36 919
Hyreslokal	25 000	26 000
Tvättstuga	19 858	0
Trapphus	3 829	250
Vind	31 727	0
Soprum	8 008	479
Dörrar och lås	4 917	3 601
VA	10 138	28 236
Värme	19 387	3 150
Ventilation	0	9 200
El	6 605	14 149
Portar	39 750	0
Fasader	0	18 713
Fönster	0	351 314
Gård	8 298	51 434
Vattenskada	211 607	4 747
Elavgifter	303 488	267 008
Uppvärmning	38 452	31 859
Vatten	84 136	77 511
Sophämtning	40 308	39 196
Grovsopor	0	1 202
Fastighetsförsäkring	97 971	78 207
Kabel-tv	12 763	12 554
Bredband	20 272	20 272
Arvode teknisk förvaltning	60 149	58 024
Fastighetsskatt	26 980	26 980
Kommunal fastighetsavgift	64 176	63 120
	<b>1 416 514</b>	<b>1 522 001</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	4 431	13 408
Administration, kontorsmaterie	3 079	5 195
Styrelseomkostnader	560	0
Revisionsarvode extern revisor	19 875	18 625
Möteskostnader	3 100	3 900
Arvode ekonomisk förvaltn.	65 162	63 588
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 113	579
Konsultarvoden	0	21 520
Bankkostnader	3 743	3 850
Medlems- och föreningsavgifter	6 255	5 560
	<b>109 318</b>	<b>136 225</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
	<b>78 852</b>	<b>78 852</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 120 179	69 120 179
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 120 179</b>	<b>69 120 179</b>
Ingående avskrivningar	-2 427 019	-1 990 169
Årets avskrivningar	-436 850	-436 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 863 869</b>	<b>-2 427 019</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 256 310</b>	<b>66 693 160</b>
Taxeringsvärden byggnader	34 574 000	34 574 000
Taxeringsvärden mark	34 524 000	34 524 000
	<b>69 098 000</b>	<b>69 098 000</b>
Bokfört värde byggnader	36 381 950	36 818 800
Bokfört värde mark	29 874 360	29 874 360
	<b>66 256 310</b>	<b>66 693 160</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	28 519	24 402
Förutbetald kabel-TV	3 262	3 190
Förutbetalt bredband	5 068	5 068
Förutbetald ekonomisk förvaltning	5 430	5 299
Förutbetald medlemsavgift	5 670	5 560
Förutbetald snöskottning	15 000	15 000
	<b>62 949</b>	<b>58 519</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	1,88 %	2020-06-12	10 000 000	10 000 000
SBAB	0,92 %	3 månader	1 857 403	4 972 271
Kortfristig del			-216 000	-13 332
			<b>11 641 403</b>	<b>14 958 939</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

## Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	19 000	19 000
Upplupen kostnad el	57 934	48 151
Upplupen kostnad snöröjning	10 181	0
Upplupen kostnad soprum	1 858	0
Upplupen kostnad värme	4 028	2 882
Upplupen räntekostnad	67	0
	<b>93 068</b>	<b>70 033</b>

Stockholm den / 2019

Alexander Puerto  
Ordförande

Mikael Rautio  
Kassör

Sofia Åkerblad  
Ledamot

Johanna Nylander  
Ledamot

Peter Bredmar  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor