

Årsredovisning
för
Brf Gulaslingen

769621-6501

Räkenskapsåret

2018

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kungsörnen 1 och byggår 1953/54, belägen i Täby kommun, med adress Örnstigen 10-18 förvärvades 2011-07-15. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 44 lägenheter, varav 4 för närvarande är hyreslägenheter, en är tomställd och skall säljas och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 3 570 kvm, varav boytan uppgår till 3 316 kvm (bostadsrättsyta 2 938 kvm och hyresrättsyta 378 kvm) och lokalytan till 258 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 44 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2 st	12 st	25 st	2 st	2 st	1 st

Lokaler

Föreningen har 4 lokaler, varav tre är uthyrda, och den fjärde är en föreningslokal som hyrs ut till möten, fester och övernattningar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Brandkontoret*.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Arcada AB.

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av Stridbar El & Byggservice AB.

Genomförda åtgärder under året

En konsult har inspekterat åtta lägenheter, och höll en presentation för medlemmarna. Frågan är om vi ska byta fönster eller renovera dem, fortsättning följer.

Vi har infört matavfallssortering för de som vill vara miljömedvetna.

Våra elmätare är nu märkta med lägenhetsnummer och det fyrsiffriga från länsstyrelsen.

Hessling & Lilja har klippt gräset och forslat bort snön och sopat bort allt grus från trottoarerna runt huset.

Fastighetsskötarrummet har tömts och målats om, och 3 läsbara plåtskåp har köpts in och ställts där.

Vi har haft två städdagar under året, 22 april och 28 oktober.

Smedborn har åtgärdat våra yttertrappor och lagt murbruk/puts runt trapporna.
Brf Gulaslingan har fått OK av PostNord att sätta upp en brevlåda i port 10, den har köpts in och satts upp.

Styrelsen har reviderat Ordningreglerna, och de kopierades upp och delades ut den 28 oktober.

En hyresrätt är totalrenoverad efter vattenskadan på Örnstigen 16.
Grovsovrummet har stängts pga misskötsel och för att vi fått en ökad kostnad för extra bortforsling av soporna.

Ny radonmätning har gjorts i den lägenhet som hade för hög radonhalt, och efter testmätning visar det sig att ventilationen är för dålig. Ventilationskanalen är rengjord och nytt vent don på plats.

Anders har haft felsökning angående ventilationen på Örnstigen 18, han har hittat många vent don av fel sort och som är förbyggda.

Tvättpåsar har delats ut till alla boende för att minska stopp i tvättmaskinens avlopp, och slippa dyra servicebesök.

Fastigheten har besiktigats i de allmänna utrymmena gällande brandskyddet.

När element behöver bytas ut, står föreningen för kostnaden för panelradiator, vill medlem att det istället ska vara en sektionsradiator, får medlem betala mellanskillnaden.

Planerade åtgärder/underhåll

- Byte eller renovering av fönster/balkongdörrar.
- De fem portarna, kommer att byggas om eller bytas ut.
- Alla vent don ska bytas ut i badrum och kök.
- Badrummen i våra hyresrätter behöver renoveras.
- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) ska göras efter att nya ventildon satts in.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2013	Nytt tak
2013	Bergvärme, återvinning från fläktar och spillvattentank
2014	Fiberinstallation



Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2010-06-17. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-24.

Styrelse

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Christina Nord	Ordförande	Vald på årsstämma 2017-05-30
Hans Stenback	Ledamot	Vald på årsstämma 2018-06-13
Margareta Barholm	Ledamot	Vald på årsstämma 2018-06-13
Åsa Widén	Ledamot	Vald på årsstämma 2017-05-30
Erika Svahn Edman	Ledamot	Vald på årsstämma 2018-06-13

Revisorer

Peter Olofson Auktoriserad revisor, Finnhammars revisionsbyrå AB

Valberedning

Saknas.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 14 protokollförda sammanträden, och förutom Årsmötet 23 juni har vi haft en extrastämma gällande nya stadgar 20 dec.

Information och kommunikation

Styrelsen informerar i varje port på väggtaflan, och via hemsidan.

Avtal

Hysesavtal med TeliaSonera Mobile Networks AB
Teknikbyrån gruppabonnemang för fiber
Serviceavtal med IsoHeat för bergvärmeanläggningen

Organisation

Vi har portvärdar:

Christina Nord har Örnstigen 10,
Margareta Barholm har Örnstigen 12,
Hans Stenback har Örnstigen 14,
Lena Gårder är portvärd för Örnstigen 16,
samt Sven Stridh för Örnstigen 18.

Vi har en fantastisk trädgårdsgrupp som består av Lena Gårder och Lena Fredholm.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 7 överlåtelser ägt rum.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.



Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året. Senaste förändringen av årsavgifterna ägde rum 2015-07-01 genom höjning med 10%, gäller även för garage och uthyrda förråd.

Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande för att ha reserver för framtida underhåll.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Vi har lån på 26,2 miljoner kronor som för närvarande är amorteringsfria.

Taxering

Fastigheten är taxerad till 48 663 000 kr, varav markvärde 21 402 000 kr och byggnaden 27 261 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	562	562	562	536
Hyrer lokal kr / kvm lokalyta	455	278	778	746
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	682	678	709	694
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	409	361	281	308
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	8 739	8 739	8 739	8 768
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	53,8	53,8	53,8	58,1
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	146	145	145	145
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	41	41	38	38
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	167	224	298	182
Totala underhållsreserver i tkr	1 571	1 875	992	0

(Bostadsrättsyta 2 938 kvm, lokalyta 258 kvm samt byggnadsyta 3 570 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Hyror lokal kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

40.

21

Styrelsen för Brf Gulaslingan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Täby.

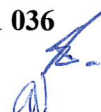
Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 49 medlemmar. Under året har 7 lägenheter bytt ägare , 8 medlemmar har därav utträtt och 10 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 51 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 434	2 417	2 532	2 477
Resultat efter finansiella poster	-87	-367	502	-235
Soliditet (%)	66	66	66	66

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 821	1 410	608	-3 349	-367	51 122
Disposition av föregående års resultat:			146	-513	367	0
Årets resultat					-87	-87
Belopp vid årets utgång	52 821	1 410	754	-3 862	-87	51 036



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 862 134
årets förlust	-86 682
	-3 948 816
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	145 989
i ny räkning överföres	-4 094 805
	-3 948 816

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Då föreningen inte har någon underhållsplan ännu så föreslår styrelsen att föreningen ändå sätter av ett belopp som motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 434 054	2 417 463
Övriga rörelseintäkter		0	1 200
Summa rörelseintäkter		2 434 054	2 418 663
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 371 743	-1 746 154
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-178 280	-124 922
Styrelsearvoden	7	-77 044	-67 117
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-516 127	-516 156
Summa rörelsekostnader		-2 143 194	-2 454 349
Rörelseresultat		290 860	-35 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-48	0
Räntekostnader		-377 494	-331 088
Summa finansiella poster		-377 542	-331 088
Resultat efter finansiella poster		-86 682	-366 774
Årets resultat	8	-86 682	-366 774

SO
aw

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	71 499 634	72 015 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		79 995	896
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar		4 567 235	4 178 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 229	26 650
Summa kortfristiga fordringar		4 681 459	4 206 072
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 600 921	1 619 618
Summa omsättningstillgångar		6 282 380	5 825 690
SUMMA TILLGÅNGAR		77 782 014	77 841 451



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		52 821 000	52 821 000
Upplåtelseavgifter		1 409 774	1 409 774
Fond för yttre underhåll		753 734	607 745
Summa bundet eget kapital		54 984 508	54 838 519

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 862 134	-3 349 372
Årets resultat		-86 682	-366 774
Summa fritt eget kapital		-3 948 816	-3 716 146

Summa eget kapital

51 035 692

51 122 373

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

12

26 200 000

26 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		150 327	136 379
Skatteskulder		7 194	78 490
Övriga skulder		43 350	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	345 451	303 459
Summa kortfristiga skulder		546 322	519 078

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 782 014

77 841 451



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,7% / 143 år
Fastighetsförbättringar	2,5-5% / 20-40 år

Not 1 Föreningens intäkter

	2018	2017
Årsavgifter	1 684 570	1 684 570
Hyror bostäder	417 033	416 345
Hysesförlust dödsbo	-56 036	0
Hyror lokaler	117 465	71 430
Hyror parkering/garage	63 360	63 360
Hyror förråd	24 168	17 868
Övriga intäkter	90 000	76 214
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	11 986	8 960
Kommunikation (TV, Tele, IT)	81 508	79 916
	2 434 054	2 418 663

Not 2 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastighetsskötsel entreprenad	39 000	39 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	6 880	6 383
Städning	57 638	50 200
Förbrukningsmateriel fastighet	15 134	8 921
Snöröjning	33 838	18 447
Skötsel gård,	29 127	26 092
Serviceavtal	13 582	6 950
Kontroll-tillsynsavgift	9 220	0
Förbrukningsinventarier fastighet	13 796	0
Mattvätt	0	2 381
	218 215	158 374

AV

Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparation byggnad	23 900	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	8 262	146
Reparation tvättstuga	4 115	19 828
Reparation VVS	60 826	62 567
Reparation lås	7 162	8 450
Reparation ventilation	2 700	0
Reparation elinstallationer	11 930	16 491
Konsultarvode reparation och underhåll	9 313	0
Reparation värmeanläggning	0	980
Reparation portar	1 524	29 529
Vattenskada	146 822	190 374
Reparation hyreslägenheter	5 138	0
Reparation fönster	2 771	0
	284 463	328 365

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll byggnad	20 250	164 601
Periodiskt underhåll lokaler	0	45 195
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	144 564	419 419
Periodiskt underhåll tak	0	20 194
	164 814	649 409

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	422 215	316 108
Vattenkostnader	97 616	100 283
Sophämtning, sopsug, grovsopor	61 297	65 228
Försäkring	42 440	48 712
Kommunikation	1 226	1 186
Fastighetsskatt	79 458	78 490
	704 252	610 007

Handwritten signature

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	54 036	53 216
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	5 061	562
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	11 986	8 960
Kontorskostnader	13 740	4 007
Möteskostnader styrelse och stämma	4 707	6 030
Trivselkostnader	4 851	7 634
Föreningsavgifter	6 125	6 125
Övriga förvaltningskostnader	47 524	3 261
Juridiska åtgärder	2 750	7 625
Revisionsarvoden (extern revisor)	27 500	27 500
	178 280	124 920

Av övriga förvaltningskostnader avser 23 tkr mäklararvode lokaluthyrning samt 18 tkr stadgeändringsbidrag.

Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2018	2017
Styrelsearvoden	60 000	50 000
Sociala avgifter	17 044	14 127
Utbildning	0	2 990
	77 044	67 117

Not 8 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2018	2017
Årets resultat	-86 682	-366 774
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	516 127	516 156
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	164 814	649 409
Underhållsöverskott	594 259	798 791

Byggnadsytan är 3 570 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 167 kr/kvm (fg år 224 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 855 570	74 855 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 855 570	74 855 570
Ingående avskrivningar	-2 839 809	-2 323 653
Årets avskrivningar	-516 127	-516 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 355 936	-2 839 809
Utgående redovisat värde	71 499 634	72 015 761
Taxeringsvärden byggnader	27 261 000	27 261 000
Taxeringsvärden mark	21 402 000	21 402 000
	48 663 000	48 663 000
Bokfört värde byggnader	48 671 869	49 187 996
Bokfört värde mark	22 827 765	22 827 765
	71 499 634	72 015 761

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring Brandkontoret	21 220	21 220
Bostadsrätterna	5 540	5 430
Anticimex	7 469	0
	34 229	26 650

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	26 200 000	26 200 000
	26 200 000	26 200 000

Handwritten signature and initials

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Lån SEB	1,32	2018-07-28	3 075 000	3 075 000
Lån SEB	1,89	2022-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	1,00	2019-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	1,14	2020-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	1,51	2019-06-28	3 000 000	3 000 000
Lån SEB	1,88	2020-12-28	4 000 000	4 000 000
			26 200 000	26 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter	296 920	224 430
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
EI	0	36 622
Renhållning	0	343
Övrigt	13 600	7 133
SEB	16 931	16 931
	345 451	303 459

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	26 200 000	26 200 000
	26 200 000	26 200 000

Täby 2019-04-25



Christina Nord
Ordförande



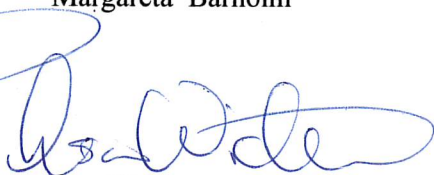
Hans Stenback



Margareta Barholm

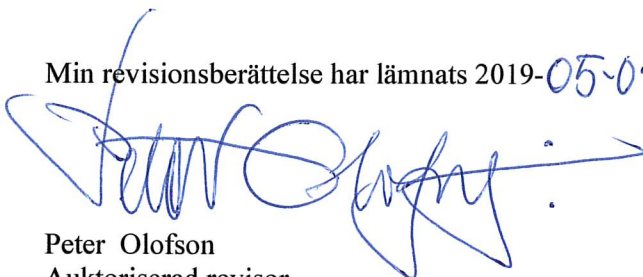


Erika Svahn Edman



Asa Widén

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02



Peter Olofson
Auktoriserad revisor