

Brf Gandvik



Årsredovisning 2018

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Gandvik

Org.nr 716400-1724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkensårsåret 2018-01-01—2018-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta seniorbostäder för eget permanent boende utan tidsbegränsning samt lokaler. Medlemskap beviljas fysisk person som uppnått minst 55 års ålder.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1974 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst- skattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades den 15 juni 2017 av Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyds Kommun.

Föreningens byggnader och anläggningar

Föreningen äger fastigheten Gandvik 8, Vendevägen 5A-H, Djursholm, Danderyds Kommun. Bebyggelsen utgörs av en fristående byggnad (fd Djursholms Vårdshus) samt 7 st tvåvånings loftgångshus med källarvåning grupperade kring 6 mindre gårdar och en central gård under vilken finns ett garage med plats för 63 st bilar samt en uppställningsplats för biltvätt.

Fastighetens totalyta enligt taxeringsbesked uppgår till 15.745 kvm. Fastighetens bostadsyta uppgår till 6.568 kvm. Fastigheten är fullvärdes- försäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

El och vatten

Lägenheterna och övriga utrymmen i fastigheten värms med el. Varje lägenhet har en separat elmätare som avläsas en gång om året. Varje lägenhetsägare debiteras för sin uppmätta förbrukning. Elen upphandlas kollektivt av föreningens styrelse. Vatten, inklusive varmvatten, ingår i årsavgiften.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 96 medlemslägenheter med bostadsrätt fördelade på 20 st. 1:or, 30 st. 2:or, 42 st. 3:or samt 4 st. 4:or. Under 2018 har 4 lägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110 st.

Tillkommande medlemmar: 6 st.

Avgående medlemmar: 4 st.

Antal medlemmar vid årets slut: 112 st.

Vidare upplåter föreningen en lokal till fotvård med hyresrätt samt 63 garageplatser med hyresrätt. Medlem kan ansöka om en plats per lägenhet.

Styrelse och styrelsearbete

Styrelse och suppleanter från

2018-01-01--2018-05-29

Anne-Outram Mott	ledamot ordf
Lena Brauner	ledamot
Hans Blomberg	ledamot
Monica Engvall	ledamot
Barbro Hägglöf	ledamot
Viveka Vessberg Laksov	ledamot
Lars Åkerhielm	ledamot
Märta Bönnelyche	suppleant
Anne von Hofsten	suppleant
Birgitta Trolin	suppleant

Vid årsmöte 2018-05-29 valdes ny styrelse

och suppleanter

Hans Blomberg	ledamot
Lena Brauner	ledamot
Johan von Garrelts	ledamot
Barbro Hägglöf	ledamot
Birgitta Trolin	ledamot
Viveka Vessberg Laksov	ledamot
Lars Åkerhielm	ledamot
Görel von Essen	suppleant
Dick de Jounge	suppleant
Monika Luhr	suppleant

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet 2018-05-31 utsågs Lena Brauner till ordförande, Barbro Hägglöf till ekonomiansvarig och Lars Åkerhielm till sekreterare.

Vid den nya styrelsens första sammanträde 2018-06-01 avgick den nyvalde suppleanten Dick de Jounge. Styrelsen har därefter bestått av sju ledamöter och två suppleanter.

Totalt har 12 protokollförda styrelsesammanträden avhållits under 2018.

Löner och arvoden

Till styrelsen har arvode 2018 utgått med 160 000 kr.

Revisorer

Revisorer har varit under året Beatrice Fejde, Sonora Revision med Mikael Christensson som suppleant. Ordinarie föreningsrevisor har varit Birgitta Fredholm.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Wennerström (sammankallande), Gunilla Sahlin och Britt Svalberg.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls den 29 maj 2018. Extra stämmor hölls 16 januari 2018 samt 21 november 2018. Den sistnämnda begärdes av ett antal medlemmar.

Förvaltning

Under hösten 2017 sa styrelsen upp avtalet med Fastighetsägarna Service AB och nytt avtal skrevs med Nytorgets Fastigheter AB, Bromma, angående ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Samarbetet började 2018-01-01.

Kontaktpersoner har varit:

Kameral förvaltare: Elisabeth Westlund

Teknisk förvaltare: Alexandru Tudor

Drifttekniker: Omaro Lynch

Väsentliga händelser under året

Värdshuslokalen

Ett avvikande och mycket ekonomiskt fördelaktigt alternativ till beslutet 2015 att bygga bostäder i Vårdshuset framkom under senare delen av 2017.

Vid extra stämma 16 januari 2018 röstade 82% för att det gamla stämmobeslutet, att bygga om Vårdshuset till bostäder, skulle ligga fast.

Under våren 2018 skickades anbudsfrågan ut till 10 presumtiva intressenter. Samtidigt anlät styrelsen Ola Thored, Landahls Advokatbyrå, för upprättande av överlåtelse- och entreprenadavtal samt Lars Strandberg, Ångpanneföreningen, som teknisk expert. Inledningsvis arbetade styrelsen med anbud som var riktade mot att bygga om befintlig byggnad till bostäder. Under mars kontaktades styrelsen av en intressent med förslag att uppföra ny byggnad.

Förslaget saknade flera av de kriterier styrelsen ställt upp i anbudsfrågan och trots ett flertal möten dröjde det till hösten 2018 innan ett godtagbart anbud erhöles. Vissa frågor kvarstod dock men styrelsen ansåg, trots förseningen, att det var värt att arbeta vidare med det nya förslaget. Innan styrelsen hann informera medlemmarna om aktuellt läge begärde ett antal medlemmar extra stämma till vilken styrelsen kallade 21 november. På stämman föreslog styrelsen att styrelsen skulle gå vidare med de båda förslag som inkommit. I slutet av året fanns alltså två förslag, dels ombyggnad av befintlig byggnad, dels förslag till ny byggnad. 14 januari 2019 hölls infomöten om de båda förslagen och den 23 januari 2019 extra stämma. På stämman beslutades att styrelsen skulle arbeta vidare med att ta fram förslag som innebar rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad. Vid extra stämma som hölls 26 mars 2019 röstade medlemmarna med 2/3-dels majoritet för att ny byggnad ska uppföras.

Underhåll

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i 16§ i föreningens stadgar gjordes av styrelsen maj 2018 tillsammans med teknisk förvaltare.

Utfört underhåll under 2018

Styrelsens arbete har under 2018 omfattat många frågor rörande underhåll och reparationer av fastigheten. Som exempel kan nämnas:

- Förbättringsmålning exteriört
- Fortlöpande utbyte av varmvattenpatroner
- Fortsatt arbete med radonproblemen genom montering av fönsterventiler samt fläktaggregat i krypgrunderna. Detta ledde till att föreningen i november 2018 erhöles ett godkännande från Danderyds kommun som konstaterade att tillräckligt antal radonmätningar inkommit vilka visade att mätvärdena understiger riktvärdet på 200 Bq/m³
- Montering av automatiska öppnare på B- och G-dörrarna i garaget
- Ny drivmotor till garageporten

Återvinning

Möjligheter till återvinning har utökats med kärl för plast- och pappersförpackningar i garaget. Under 2019 kommer även kärl för metallåtervinning att ställas ut.

Planerat Underhåll

Under hösten 2018 uppdrogs åt Nytorget Fastigheter att upprätta en detaljerad underhållsplan som sträcker sig över 10 år. Planen är nu fastlagd av styrelsen och ska gås igenom kvartalsvis med den tekniska förvaltaren.

Den obligatoriska ventilationskontrollen i samtliga lägenheter som genomfördes under året visade att ventilationen inte fungerar optimalt. Detta arbete kommer alltså att fortsätta under 2019. Vilka kostnader som detta medför är ännu okänt.

Taken kontrolleras fortlöpande och troligen blir en större takrenovering aktuell inom den närmaste tioårsperioden.

Uppvärmning

Föreningen har i dag uppvärmning genom direktverkande el vilket är en gammaldags och dyr lösning. Styrelsen utreder därför möjligheten till övergång till vattenburen värme från värmepumpanläggning vilket avsevärt skulle reducera driftkostnaden. Detsamma gäller kostnaderna för varmvattenproduktionen.

Vattenskador

4 lägenheter har under 2018 utsatts för stora vattenskador pga, dels läckage i ledningar för inkommande vatten, dels läckage i inbyggda ledningen för cirkulerande vatten. Detta har redan medfört, och kommer även under 2019 att medföra, stora kostnader för föreningen.

Avgifter

Under 2018 har ingen avgiftshöjning genomförts. Genomsnittlig årsavgift har varit 621 kr per kvm.

Kassaflöde 1 januari-31 december	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kassa vid årets början	1 691 140	2 746 976
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	5 456 308	5 336 799
Finansiella intäkter	0	518
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning kortfristiga skulder	208 732	0
Ökning långfristiga skulder	0	9 000 000
	<u>5 665 040</u>	<u>14 337 317</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-4 581 228	-5 193 418
Finansiella kostnader	-201 079	-184 218
Anskaffning inventarier	0	0
Investering i ombyggnadsprojekt	-594 875	-9 129 200
Ökning av kortfristiga fordringar	-106 115	-11 772
Minskning av kortfristiga skulder	0	-874 545
Minskning av långfristiga skulder	0	0
	<u>-5 483 297</u>	<u>-15 393 153</u>
Kassa vid årets slut	1 872 883	1 691 140
Årets förändring av kassan	181 743	-1 055 836

Flerårsöversikt (kk)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 456	5 337	4 627	4 706	4 916
Resultat efter finansiella poster	128	-343	-196	-2 052	41
Balansomslutning	24 957	24 620	16 837	15 491	17 376
Soliditet (%)	39%	39%	60%	66%	71%

*Definitioner av nyckeltal , se tilläggsupplysningar

Förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 184 636	370 048	2 029 204	-4 526 703	-343 080
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			303 000	-303 000	
lanspråkstagande av yttre fond			-800 000	800 000	
Balanseras i ny räkning				-343 080	343 080
Årets resultat					128 140
Belopp vid årets utgång	12 184 636	370 048	1 532 204	-4 372 783	128 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	(kronor)
balanserat resultat	-4 372 783
årets resultat	<u>128 140</u>
Totalt	-4 244 643

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	331 200
i ny räkning överföres	<u>-4 575 843</u>
Totalt	-4 244 643

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	1	5 456 308	5 336 799
Summa rörelseintäkter		<u>5 456 308</u>	<u>5 336 799</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2,3	-4 581 228	-5 193 418
Avskrivningar	4,5	<u>-545 861</u>	<u>-302 761</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-5 127 089</u>	<u>-5 496 179</u>
Rörelseresultat		329 219	-159 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	518
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-201 079</u>	<u>-184 218</u>
Summa finansiella poster		<u>-201 079</u>	<u>-183 700</u>
Resultat efter finansiella poster		128 140	-343 080
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		128 140	-343 080

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	22 678 031	22 563 381
Inventarier, verktyg och installationer	5	186 930	252 566
		<u>22 864 961</u>	<u>22 815 947</u>
Summa anläggningstillgångar		22 864 961	22 815 947
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		42 038	54 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	176 760	58 632
		<u>218 798</u>	<u>112 683</u>
Kassa och bank	6	1 872 883	1 691 140
Summa omsättningstillgångar		2 091 681	1 803 823
SUMMA TILLGÅNGAR		24 956 642	24 619 770

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 554 684	12 554 684
Yttre fond		<u>1 532 204</u>	<u>2 029 204</u>
		14 086 888	14 583 888
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 372 783	-4 526 703
Årets resultat		<u>128 140</u>	<u>-343 080</u>
		-4 244 643	-4 869 783
Summa eget kapital		9 842 245	9 714 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>13 585 000</u>	<u>13 585 000</u>
		13 585 000	13 585 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		488 298	32 937
Övriga skulder		6 250	3 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>1 034 849</u>	<u>1 283 840</u>
Summa kortfristiga skulder		1 529 397	1 320 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 956 642	24 619 770

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Då K3 regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Teknisk besiktning av fastigheten är ej genomförd i samband med komponentuppdelningen. Avskrivningar sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Anläggningstillgångar

Inventarier

Avskrivnings- tid	%per år
10 år	10%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme, grund, garage, loftgångar 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 50 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 40 år
- Fasad 50 år

Slutbesiktning starnrenovering skedde i januari 2018.

Avskrivning starnrenovering påbörjas 2018.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter	4 078 256	4 078 255
	Hyra lokaler och garage	291 237	298 650
	Bränsletillägg	938 785	833 368
	Kabel-Tv	110 920	112 093
	Övriga intäkter	37 110	14 433
		<u>5 456 308</u>	<u>5 336 799</u>
Not 2	Drifts- och fastighetskostnader	2018	2017
	<u>Driftskostnader</u>		
	Vatten	191 144	209 502
	El	1 498 465	1 466 825
	Sophantering	137 730	125 639
	Kabel-tv/Bredband/IT	102 432	109 381
	Fastighetsförsäkring	99 222	94 475
	Fastighetsförvaltning	307 500	398 078
	Städning	93 250	92 850
	Trädgårdsskötsel och snöröjning	331 230	299 969
	Avtalskostnad hiss	3 125	0
	Övriga avtal	52 390	0
	Fastighetsavgift, bostäder	128 352	126 240
	Fastighetskatt, lokaler	29 270	29 270
	Arvode revisor	56 697	58 789
	Förbrukningsinventarier/material	0	15 080
	Juristarvode	143 750	97 417
	Konsultarvode	236 615	165 000
	Övriga kostnader	71 364	79 457
		<u>3 482 536</u>	<u>3 367 972</u>
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Fastighet, övrigt	567 390	493 173
	Radonåtgärder	196 566	131 688
	Målningsåtgärder	124 376	348 888
	Tak	0	465 149
	Byte varmvattenberedare och elpatroner	27 860	285 975
		<u>916 192</u>	<u>1 724 873</u>
	Summa fastighetskostnader	4 398 728	5 092 845
Not 3	Styrelsekostnader	2018	2017
	Arvoden till styrelsen	160 000	89 568
	Arbetsgivaravgifter	22 500	11 005
		<u>182 500</u>	<u>100 573</u>

Not 4 Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	23 663 711	15 299 511
Årets anskaffning	594 875	9 129 200
Utrangering	0	-765 000
	<u>24 258 586</u>	<u>23 663 711</u>
 Mark	 1 899 825	 1 899 825
	<u>1 899 825</u>	<u>1 899 825</u>
 Ingående avskrivningar	 -3 000 155	 -3 528 030
Utrangeringar	0	765 000
Årets avskrivningar	-480 225	-237 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 480 380</u>	<u>-3 000 155</u>
 Utgående planenligt restvärde	 22 678 031	 22 563 381
 Redovisat värde byggnader	 20 778 206	 20 663 556
Redovisat värde mark	1 899 825	1 899 825
	<u>22 678 031</u>	<u>22 563 381</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet varav byggnad	100 927 000 58 104 000	100 927 000 58 104 000
 Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	 2018-12-31	 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	656 364	656 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>656 364</u>	<u>656 364</u>
 Ingående avskrivning	 -403 798	 -338 162
Årets avskrivningar	-65 636	-65 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-469 434</u>	<u>-403 798</u>
 Utgående redovisat värde	 186 930	 252 566
 Not 6 Kassa och bank	 2018-12-31	 2017-12-31
Kassa	180	2 318
Företagskonto	1 269 877	587 651
Sparkonto	602 826	858 711
Avräkningskonto Fastighetsägarna	0	242 460
	<u>1 872 883</u>	<u>1 691 140</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	50 938	48 285
KabelTv och bredband	8 536	8 532
Elavräkning	114 571	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 715	1 815
	<u>176 760</u>	<u>58 632</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 1 år	Konverteringsdatum	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld
Stadshypotek AB	2019-12-01	804875	1,95%	992 500
Stadshypotek AB	2019-12-01	804876	1,95%	992 500
Förfaller inom 2-5 år				
Stadshypotek AB	2020-06-01	853043	1,70%	1 000 000
Stadshypotek AB	2022-03-01	3444	1,42%	9 000 000
Stadshypotek AB	2021-09-30	975216	1,10%	1 600 000
				<u>13 585 000</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	746 485	778 248
Räntekostnader	12 263	12 370
El	191 102	188 041
Avfall	25 511	27 042
Övriga kostnader	59 488	278 139
	<u>1 034 849</u>	<u>1 283 840</u>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	13 585 000	13 585 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Djursholm den / 2019

Lena Brauner
Styrelseordförande

Hans Blomberg

Barbro Hägglöf

Johan von Garrelts

Birgitta Trolin

Viveka Vessberg Laksov

Lars Åkerhielm

Vår revisionsberättelse har avgivits / 2019

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Birgitta Fredholm
Förtroendevald revisor