

Årsredovisning
för
Brf Gärdeshöjden
769603-8129

Räkenskapsåret
2019



CFB

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Gärdeshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

De uppgifter som lämnas i förvaltningsberättelsen har sammanställts av föreningens styrelse. Det är fråga om en sammanfattning och uppgifterna har lämnats efter bästa förmåga baserat på tillgänglig information (det är således inte fråga om en uttömmande redovisning och det finns inte någon garanti för att uppgifterna är alltigenom korrekta).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten - allmänt om verksamheten

Föreningens stadgar och ändamål

Brf Gärdeshöjdens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 februari 2019. Stadgarna har också publicerats på föreningens hemsida (www.gardeshojden.se).

Brf Gärdeshöjden är en bostadsrättsförening vars ändamål är att "främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas "bostadsrättshavare".

Styrelse, valberedning och revisor

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma den 29 april 2019.

Efter den ordinarie föreningsstämman hade styrelsen följande sammansättning.

Namn	Vald som
Tomas K Nordberg	Ledamot, tillika styrelsens ordförande
Göran Asplund	Ledamot
Liselotte Egeland	Ledamot
Kim Wallqvist	Ledamot
Johan Kuylensstierna	Suppleant
Christian Schneider	Suppleant
Ulf Djurberg	Suppleant

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen.

Namn	Vald som
Anita King	Ledamot
Tomas Mårtensson	Ledamot
Charles Olsson	Ledamot

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes till föreningens revisor Lina Jernebring, PWC Sverige och till revisorssuppleant Malin Åkesson, PWC Sverige.

Vid den ordinarie föreningsstämman beslutades att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter under verksamhetsåret 2019/20 ska utgöras av totalt tre förhöjda prisbasbelopp (dvs. totalt 142 200 kr) att fördelas internt av/inom styrelsen.

Styrelsen har under 2019 haft åtta protokollförda sammanträden.

Föreningen har under 2019 inte haft några anställda.

Fastigheten och husen m.m.

Brf Gärdeshöjden äger fastigheten Smyrna 6 i Stockholms stad.

Förutom marken äger föreningen de fem punkthus som byggdes under åren 2004–2005 (gatuadresserna Sandhamnsgatan 22, 26, 30, 32 och 34). De första medlemmarna flyttade in i augusti 2004.

I föreningens fem hus finns totalt 119 lägenheter och två lokaler.

Bostadsfördelning		Uppgifter om ytor	
1 rum och kök	7 st.	Fastighetsareal	7 010 m ²
2 rum och kök	51 st.		
3 rum och kök	19 st.	Bruksarea	14 675 m ²
4 rum och kök	26 st.	Lägenhetsarea	9 712 m ²
5 rum och kök	13 st.	Lokalarea	78 m ²
6 rum och kök	3 st.		

På fastigheten finns också ett garage under mark med 61 garageplatser (59 för personbilar och två för motorcyklar). Garaget ägs av föreningen och samtliga garageplatser disponeras av föreningens medlemmar.

Fastigheten belastas med fyra ledningsrätter och ett servitut.

Belastning	Ändamål	Till förmån för
Ledningsrätt nr 1	Avlopp	Stockholm Vatten
Ledningsrätt nr 2	Avlopp	Stockholm Vatten
Ledningsrätt nr 3	Elledningar för starkström	Fortum
Ledningsrätt nr 4	Fjärrvärmeledningar	Fortum
Servitut	Allmän gångväg	Stockholms stad

Föreningen har också ingått ett långvarigt nyttjanderättsavtal med Stokab (Stockholms stads IT-infrastrukturbolag). Genom avtalet har Stokab rätt att förlägga, driva och underhålla fiberoptik och utrustning på föreningens fastighet. Nyttjanderätt enligt avtalet gäller i 20 år (t.o.m. juli 2024).

Stockholms stad äger 15 bostadsrätter i föreningen. De 15 lägenheterna används som bostad med särskild service för vuxna enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och hyrs ut i andra hand till de boende. Lägenheterna grupperas på egna separata plan i husen på Sandhamnsgatan 22, 26 och 30 och drivs som gruppboendestäder riktade till vuxna personer med autism, Aspergers syndrom och eller annan form av funktionsnedsättning.

Fastighetens och husens skick

Fastigheten och husen är såvitt styrelsen kan bedöma i gott skick. Föreningens utgifter för fastighetsskötsel och löpande reparationer var ca 660 tkr under 2019¹, vilket motsvarar 45 kr per m² bruksarea respektive 68 kr per m² lägenhetsarea.

Vissa utförda underhålls- och reparationsåtgärder m.m. av betydelse nämns under rubriken "Verksamheten - väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret".

Energideklaration upprättades i november 2018 för föreningens fem hus. En ny energideklaration skall upprättas inom tio år. Energideklarationen har också publicerats på föreningens hemsida. Fastighetens

¹ Med detta avses här följande poster i årsredovisningens not 3 och not 4: Löpande reparationer och underhåll; Konsultkostnader, reparationer och underhåll; Reparationer och underhåll enligt underhållsplan; Fastighetsskötsel, entreprenad; Fastighetskötsel, tillkommande arbete entreprenad.

energiprestanda är nu 139 kWh/m². Motsvarande siffra 2008 var 144 kWh/m².

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under 2017. Ny OVK ska ske inom tre till sex år.

Underhållsplan och yttre reparationsfond

Avsättning för fastighetsunderhåll i yttre reparationsfond har gjorts med 600 000 kr för 2019. Avsättningen motsvarar ca 40 kr per m² bruksarea respektive ca 62 kr per m² lägenhetsarea.

Under 2019 har planerat underhåll utförts bl.a. i form av undersökning av fasader enligt styrelsens plan. Se vidare nedan under "Verksamheten – väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Den avsättningen som gjorts i den yttre reparationsfonden är i enlighet med föreningens nya underhållsplan som upprättades under 2017 med årliga uppdateringar. Underhållsplanen sträcker sig över en 30-årsperiod. För att finansiera förväntade underhållskostnader och fördela dessa över tidsperioden på ett rättvisande sätt rekommenderar planen att medel till fond för yttre underhåll avsätts med 600 000 kr per år.

Den gällande underhållsplanen omfattar avgränsade och identifierade antagna underhållsinsatser under 30-årsperioden, den inkluderar t.ex. inte löpande fastighetsskötsel eller löpande reparationer.

Nedbrutet över den aktuella 30-årsperioden har följande uppskattningar gjorts i den gällande underhållsplanen.

Tidsperiod	2020-22	2023-25	2026-28	2029-31	2032-34
Uppskattat uttag*	1 692 000 kr	5 034 000 kr	1 946 000 kr	2 215 000 kr	1 023 000 kr
Fondbehållning	4 883 000 kr	1 649 000 kr	1 503 000 kr	1 088 000 kr	1 865 000 kr

Tidsperiod	2035-37	2038-40	2041-43	2044-46	2047-48
Uppskattat uttag	1 830 000 kr	3 701 000 kr	1 820 000 kr	10 513 000 kr	3 040 000 kr
Fondbehållning	1 835 000 kr	-66 000 kr	-86 000 kr	-8 799 000 kr	-10 039 000 kr

*Med uppskattat uttag avses användning av fonderade medel för de i planen förväntade underhållskostnaderna. Med fondbehållning avses uppskattad storlek på den yttre reparationsfonden vid tidsperiodens slut med nuvarande årlig avsättning på 600 000 kr.

En underhållsplan av detta slag är ett verktyg för den långsiktiga ekonomiska planeringen, det är inte en absolut sanning om framtida underhållsåtgärder. Underhållsplanen kommer inte heller att användas under hela 30-årsperioden. Den nuvarande planen kommer att ses över varje år i samråd med extern konsult för att ständigt ha en aktuell och rullande fem-års plan.

Den yttre reparationsfonden bokförs enbart i föreningens balansräkning, dvs. föreningen har t.ex. inte gjort någon faktisk avsättning av kontanta medel på ett särskilt konto.

Verksamheten - väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har tidigare redovisats i verksamhetsberättelser att det pågår en översyn av utförda arbeten på ytterväggarna på föreningens fem hus. NCC AB har undersökt och åtgärdat föreningens hus fasader/ytterväggar på bolagets bekostnad enligt de rekommendationer som lämnats av SP Sveriges Teknisk Forskningsinstitut och AK-Konsult AB. Föreningen står för de kostnader som hänförs exempelvis till föreningens egna externa konsulter som anlitas för att kontrollera, inspektera och kvalitetssäkra arbetet. Ytterligare mätningar högre upp på fasaderna var planerade att utföras under 2017, men sköts upp av vädermässiga skäl. I mars 2018 genomfördes en 2-årsbesiktning genom Fasadkonsult AB av de åtgärder som NCC AB utförde enligt ovan. På hus nr 34 kunde konstateras en uppsprickning mellan lagning och gammal fasad samt ett skadat svep på stuprör vid nödutgång. Detta har efter tvåårsbesiktningen åtgärdats av SEHED

AB. I övrigt godkändes alla andra åtgärder utan anmärkning.

Två motioner som rörde fasaderna behandlades på föreningsstämman 2018;

1. Komplettering av underhållsplanen
2. Undersökning av hur effektiva NCC's åtgärder på fasaderna varit.

För att genomföra åtgärder på bästa sätt har styrelsen anlitat expertkonsulter som alla avråder från metoden som innebär ett stort antal borrarade hål i fasaderna. En sådan metod ger heller inte svar på historisk fuktbelastning. Istället rekommenderades att ett färre antal, men större ytor (ca 2 X 2 dm) frilägges på en fasad (vid hörn, fönster, ventiler och balkonger) och att en sådan undersökning görs och analyseras till att börja med på ett (1) hus, för att efter att resultat och analys från denna undersökning besluta om eventuellt fler fasader skall undersökas på samma sätt. Den första undersökningen genomfördes under våren 2019 av hus 1/Sandhamnsgatan 30.

Det konstaterades då att det fanns viss påväxt men, att det är historia, eftersom det var torrt under putsen, samt att konstruktionen är sådan att om fukt kommer in så kan den inte torka ut. Detta ger då vid handen att utförda mätningar ger ett kvitto på att det inte finns någon fukt och därmed ingen risk för ny påväxt i framtiden om inte det uppstår fysiska skador på ytterväggen. Fråga uppkommer då om man behöver snera och där är myndigheterna tydliga med att om påväxten orsakar ohälsa så skall den tas bort. Efter utförda mätningar och konsultation med experter bedömer styrelsen att den torkade påväxt som finns, ej är hälsovådligt. Styrelsen har därför beslutat att följa experternas råd och göra okulära besiktningar varje år i samband med att underhållsplanen uppdateras och därutöver göra en större undersökning av fasaderna minst vart tredje år.

Följande fasadexperter har anlitats av styrelsen under året: Sten Persson (AK-Konsult AB), Fil. Dr Bengt Wessén (MBW Pegasus Consult AB), Professor Fredrik Gränne (KTH), Patrik Hansson (SEHED AB), Besiktningsmannen Anders Målar (Fasadkonsult AB), samt Mikael Karlsson (FasadGruppen AB).

I slutet av 2018 ansökte styrelsen om bidrag från Klimatklivet för installation av laddboxar till samtliga garageplatser i föreningens garage. Naturvårdsverket meddelade att bidrag beviljats med 50 % av investeringens totala kostnad, dock högst 797,500 kr. Arbetet med att samla in offerter pågick under våren 2019 och efter sommaren beslutade styrelsen att genomföra installationen och uppdraget gick till Bauer Elektriska AB till en kostnad av totalt 1,279,375 kr, en nettokostnad för föreningen på 639,687 kr. Arbetet slutfördes i december 2019.

Efter inbrott i garaget i januari 2019 genomfördes vissa förstärkningsarbeten av dörrar in till garaget för att försvåra inbrytning.

Besiktning av samtliga hissar genomfördes i februari av Dekra.

Ett nytt avtal om fastighetsskötsel tecknades med FT Drift AB den 1 februari och gäller från 1 mars 2019. FT Drift har tidigare fungerat som underleverantör till Fastighetssnabben AB vad gäller teknisk förvaltning och med detta nya avtal får föreningen en samlad leverantör för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning och grönyteskötsel.

Den 7 april arrangerades en gemensam städdag med god uppslutning.

Den 29 april hölls föreningens ordinarie föreningsstämma med 36 röstberättigade medlemmar närvarande. Tre medlemsmotioner hade inkommit i tid inför stämman. Dessa behandlade inglasning av balkonger, inbrottssäkerhet samt undersökning av effektiviteten av NCC's åtgärder på fasaderna. Ingen av motionerna röstades igenom på stämman.

Ett av föreningens fastighetslån i Swedbank med förfallodatum 24 maj 2019 förlängdes med en ny fast ränta på 0,76% för en tre-årsperiod till 25 maj 2022. Under året har extraamortering gjorts med 1,8 mkr, vilket innebär totala amorteringar på 3 000 000 kr under året.

Föreningens försäkring förlängdes för perioden 2019-09 – 2020-08 via företaget Moderna Försäkringar. Bostadsrättstillägg ingår inte sedan 2017 utan måste tecknas av medlemmarna själva via de privata hemförsäkringarna.

Styrelsen beslutade i oktober om stamspolning i samtliga lägenheter och godkände offert från GG Högtryck AB. Arbetet genomfördes under januari 2020.

Under året genomfördes också en del trädgårdsarbeten utöver vanlig skötsel. Bland annat fälldes några träd som stod för nära Sandhamnsgatan 26 och döda träd och buskar har ersatts med nya. Vi har också påbörjat arbetet med att försköna våra rabatter, ett arbete som kommer fortsätta under 2020.

Väsentliga händelser efter verksamhetens utgång

Stamspolning skedde under vecka 4/2020 av lägenheter och tvättstugor. De enda undantag från detta är några lägenheter där "Stamspolarna" inte kom in till den boende trots avisering långt i för tid.

Styrelsen har beslutat att teckna avtal med Ownit Broadband AB genom en gruppanslutning av bredband med 700-1000 Mbit/s överföringshastighet till varje hushåll.

Under februari månad 2020 genomfördes en brandbesiktning av fastigheten.

Medlemsinformation

Överlåtelse under 2019 m.m.

Föreningen hade 160 medlemmar den 1 januari 2019. Under året har 10 medlemmar lämnat föreningen och 10 medlemmar tillkommit. Föreningen hade således 160 medlemmar den 31 december 2019 (exklusive de 15 lägenheter som upplåtes till Stockholms stad). Under 2019 har 6 överlåtelse ägt rum och samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Styrelsen har under 2019 beviljat två andrahandsuthyrningar. Per den 31 december 2019 var totalt tre lägenheter uthyrda i andra hand.²

Nedan lämnas en femårsöversikt över överlåtelse m.m.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Antal överlåtelse	6 st.	7 st.	8 st.	7 st.	10 st.
Genomsnittligt överlåtelsepris per m ²	72 017 kr	74 160 kr	82 591 kr	77 363 kr	68 255 kr
Antal medlemmar (per 31/12)	160 st.	160 st.	160 st.	159 st.	155 st.

Förvaltning och övriga viktiga löpande avtal

Föreningen har sedan 2017 ett avtal avseende ekonomisk förvaltning, inklusive hantering av lägenhetsförteckningen, med Riksbyggen Fastighetsägare AB

Föreningen har en fastighetsförsäkring utställd av försäkringsbolaget Moderna Försäkringar (innevarande försäkringsperiod sträcker sig t.o.m. den 31 augusti 2020). Från 1 september 2017 ingår inte "Tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare" i föreningens fastighetsförsäkring. Samtliga medlemmar har därmed uppmärksamats teckna sådan försäkring via sin egen hemförsäkring.

Föreningen har sedan 1 mars 2019 ett avtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, grönytskötsel och städning med FT Drift AB.

² Till denna siffra tillkommer de 15 lägenheter i föreningen som Stockholms stad har nyttjanderätt till. Dessa 15 lägenheter är löpande uthyrda i andra hand.

Föreningen har vidare per den 31 december 2019 bl.a. följande löpande avtal.

- Avtal om leverans av el med Vattenfall och Ellevio.
- Avtal om leverans av fjärrvärme med Stockholm Exergi.
- Servicekontrakt avseende föreningens hissar med S:t Eriks Hiss.
- Avtal om besiktningstjänster för föreningens hissar och garageport med Dekra.
- Underhållsserviceavtal avseende föreningens garageport med UNA Portar.
- Avtal om årlig uppdatering av underhållsplanen med Oktopal AB.
- Servicekontrakt avseende föreningens gemensamma tvättstuga med Söderkyl.
- Avtal avseende hämtning och omhändertagande av restprodukter och avfall med Ragn-Sells.
- Avtal avseende leverans av Internetuppkoppling med OwnIT och leverans av kabel-TV med ComHem.
- Avtal om elmätningstjänst med Infometric.
- Avtal som ger Q-Park rätt att bedriva parkeringsövervakning på fastighetens parkeringsutrymmen.
- Avtal om mattvätt med Berendsen Textil Service AB
- Avtal om skötsel av inomhusväxter med Ambius AB

Föreningens medlemmar är kollektivt anslutna till grundutbud; kabel-TV, Internet, el, värme och vatten.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är såvitt styrelsen kan bedöma god. Exklusive extraamortering av lån hade föreningen ett positivt kassaflöde på 934 000 kr. Inga höjningar av årsavgifterna är för närvarande beslutade.

Per den 31 december 2019 såg föreningens belåning ut på följande sätt.

Bank	Lånet togs	Lånebelopp	Räntesats	Bunden/rörlig
Swedbank	Maj 2019	20 500 000 kr	0,76 %	Bunden till maj 2022
Swedbank	Augusti 2018	20 412 500 kr	0,70 %	Bunden till augusti 2020
Swedbank	Augusti 2018	18 412 500 kr	0,694 %	Rörlig 3 mån STIBOR +0,85 %

Nedan lämnas en flerårsöversikt över föreningens ekonomi per den 31 december respektive år.

Jämförelsetal	2019	2018	2017
Taxeringsvärde (mark och byggnader)	467 290 000 kr	362 782 000 kr	362 782 000 kr
Total belåning	59 325 000 kr	62 325 000 kr	65 525 000 kr
förändring belåning (föregående år)	- 4,8 %	- 5,0 %	- 3,0 %
Belåningsgrad (relation taxeringsvärde)	12,7 %	17,1 %	18,0 %
lån per m ² lägenhetsarea	6 108 kr	6 407 kr	6 747 kr
Totala intäkter	7 678 554	7 637 496 kr	7 635 681 kr
varav årsavgifter	5 870 332	5 870 332 kr	5 870 332 kr
årsavgift per m ² lägenhetsarea	604 kr	604 kr	604 kr
Kassa	2 763 790	3 830 741 kr	4 538 574 kr
Resultat (exkl. avskrivningar)	2 852 967	3 338 478 kr	1 606 258 kr
Resultat (inkl. avskrivningar)	-27 480	458 031 kr	-1 269 369 kr

Jämförelsetal	2016	2015	2007
Taxeringsvärde (mark och byggnader)	362 782 000 kr	313 945 000 kr	280 054 000 kr
Total belåning	67 525 000 kr	69 475 000 kr	78 111 250 kr
förändring belåning (föregående år)	- 2,8 %	- 2,3 %	- 0,7 %
Belåningsgrad (relation taxeringsvärde)	18,6 %	22,1 %	27,9 %
lån per m ² lägenhetsarea	6 953 kr	7 154 kr	8 043 kr
Totala intäkter	7 595 615 kr	7 495 479 kr	6 352 884 kr
varav årsavgifter	5 870 332 kr	5 850 336 kr	5 069 784 kr
årsavgift per m ² lägenhetsarea	604 kr	602 kr	522 kr
Kassa	3 681 538 kr	3 458 325 kr	4 000 316 kr
Resultat (exkl. avskrivningar)	2 725 710 kr	2 301 323 kr	1 322 429 kr
Resultat (inkl. avskrivningar)	- 159 559 kr	- 583 944 kr	921 216 kr

Övrigt

Föreningens hus färdigställdes 2005 och fastigheten har getts värdeår 2005 av Skatteverket. Fastigheten var fram t.o.m. 2010 befriad från fastighetsskatt (numera kommunal fastighetsavgift) avseende bostäder. Fr.o.m. 2011 beskattades fastighetens bostäder under fem år med halv fastighetsavgift.

Följande avgifter tas ut av föreningen. En överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet tas ut av köparen då en bostadsrätt byter ägare (2019 var denna avgift 1 162 kr). En pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet tas ut av pantsättaren vid varje pantsättning (2019 var denna avgift 465 kr). En avgift för andrahandsupplåtelse på 10 % av prisbasbeloppet/per år tas ut då en lägenhet hyrs ut i andra hand av den medlem som hyr ut lägenheten (2019 var denna avgift 4 650 kr).

På sidan 8 lämnas nyckeltal i enlighet med det s.k. K2-regelverket (flerårsöversikt), information om förändring av eget kapital och styrelsens förslag på resultatdisposition.

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

Upplysningsvis vad gäller resultatet gick föreningen fr.o.m. 2014 års årsredovisning över till en rak avskrivning av byggnader. Föreningen hade historiskt, sedan dess att NCC bildade föreningen, tillämpat en progressiv avskrivning avseende byggnaderna. Bakgrunden till förändringen var Bokföringsnämndens klargörande från april 2014 om att en progressiv avskrivning inte är en tillämplig avskrivningsmetod för byggnader. Den mest omedelbara konsekvensen av detta är att föreningen sedan 2014 normalt får ett bokföringsmässigt negativt resultat efter avskrivningar.

GA D A 26

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	7 679	7 637	7 636	7 596
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27	467	-1 269	-160
Soliditet (%)	84	84	83	83
Kassalikviditet (%)	134	165	158	193

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	292 962 600	32 551 400	4 175 580	-2 985 204	458 031
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			600 000	- 600 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				458 031	-458 031
Årets resultat					-27 480
Belopp vid årets utgång	292 962 600	32 551 400	4 775 580	-3 127 173	-27 480

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-3 127 174
årets förlust	-27 480
	-3 154 654

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överförs	600 000
av yttre reparationsfond tas i anspråk	0
i ny räkning överförs	-3 754 654
	-3 154 654

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 595 708	7 549 533
Övriga rörelseintäkter		82 846	87 963
Summa rörelseintäkter		7 678 554	7 637 496
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3, 4	-3 952 742	-3 375 608
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	5	-262 612	-293 983
Personalkostnader	6	-178 259	-178 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 880 447	-2 880 447
Summa rörelsekostnader		-7 274 060	-6 728 699
Rörelseresultat		404 494	908 797
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 974	-450 766
Summa finansiella poster		-431 974	-450 766
Resultat efter finansiella poster		-27 480	458 031
Resultat före skatt		-27 480	458 031
Årets resultat		-27 480	458 031



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	383 531 032	386 405 366
Inventarier, verktyg och installationer	8	38 149	44 262
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	880 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		384 449 806	386 449 628

Summa anläggningstillgångar

384 449 806 386 449 628

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		4 934	4 766
Övriga fordringar	10	2 777 444	3 839 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	133 962	501 330
Summa kortfristiga fordringar		2 916 340	4 345 627

Kassa och bank

Kassa och bank		398 832	398 832
Summa kassa och bank		398 832	398 832

Summa omsättningstillgångar

3 315 172 4 744 459

SUMMA TILLGÅNGAR

387 764 978 391 194 087

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		325 514 000	325 514 000
Yttre reparationsfond		4 775 580	4 175 580
Summa bundet eget kapital		330 289 580	329 689 580

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 127 174	-2 985 204
Årets resultat		-27 480	458 031
Summa fritt eget kapital		-3 154 654	-2 527 173

Summa eget kapital

327 134 926 327 162 407

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	58 125 000	61 125 000
Övriga skulder		36 585	36 585
Summa långfristiga skulder		58 161 585	61 161 585

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		223 660	432 867
Skatteskulder		18 911	18 820
Övriga skulder	14	84 646	91 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	941 250	1 126 950
Summa kortfristiga skulder		2 468 467	2 870 095

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

387 764 978 391 194 087

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

404 494

908 797

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

2 880 447

2 880 447

Erlagd ränta

-429 097

-455 253

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 855 844

3 333 991

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

362 334

-319 608

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-404 505

-123 465

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 813 674

2 890 918

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-880 625

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-880 625

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-3 000 000

-3 200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 000 000

-3 200 000

Årets kassaflöde

-1 066 951

-309 082

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 229 573

4 538 656

Likvida medel vid årets slut

16

3 162 622

4 229 573

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Kortfristiga lån

Av föreningen förfaller 38 825 000 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om inte kredittagaren säger upp lånet. Styrelsen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Utsmyckning trapphus	10 år
Inventarier och installationer	5 år
Konst	ej avskrivning

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	153 000	153 000
Hysesintäkter garage	868 301	865 572
Hysesintäkter övriga objekt	14 900	14 400
Årsavgifter föreningens medlemmar	5 870 332	5 870 332
Debitering kabel-TV och Internet	264 180	264 180
Debitering elförbrukning	406 750	378 989
Övriga ersättningar och intäkter	101 091	84 588
Försäkringsersättningar	0	6 435
	7 678 554	7 637 496

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer och underhåll	59 165	-274 402
Konsultkostnader, reparationer och underhåll	0	16 892
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	140 002	185 078
	199 167	-72 432

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, entreprenad	212 926	289 112
Fastighetsskötsel, tillkommande arbete entreprenad	246 425	81 538
Städning, entreprenad	207 041	264 758
Serviceavtal garageport	3 310	1 560
Serviceavtal mattor	37 414	38 194
Serviceavtal hissbesiktning	13 996	1 208
Serviceavtal tvättstuga	14 806	11 777
Serviceavtal blomgrupper	6 311	6 161
Serviceavtal hisskötsel	27 431	31 753
Serviceavtal måttjänster	18 746	18 005
Övriga utgifter fastighetsskötsel	3 744	3 744
Trädgårdsskötsel, entreprenad	208 041	141 913
Trädgårdsskötsel, tillkommande arbete entreprenad	0	23 621
Serviceavtal vinterunderhåll	48 486	61 374
Energideklarationer	0	12 480
Fastighetsel	656 678	567 421
Fjärrvärme	995 553	1 014 155
Vatten	198 719	118 499
Sophämtning, hushållsavfall och återvinningskärl	280 573	153 426
Fastighetsförsäkring	64 794	63 941
Självrisk försäkringsskador	0	47 188
Kabel-TV	109 884	107 356
Internet	161 932	161 932
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	236 763	226 923
	3 753 573	3 448 039

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	30 540	36 757
Revision	30 000	37 000
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	133 092	130 919
Ekonomisk förvaltning, tillkommande arbeten	7 814	26 385
Övriga externa tjänster/kostnader	50 314	41 132
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 852	21 790
	262 612	293 983

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	142 198	139 500
Sociala avgifter	36 061	39 160
	178 259	178 660

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	270 850 000	270 850 000
Ingående anskaffningsvärde mark	133 464 000	133 464 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	404 314 000	404 314 000
Ingående avskrivningar	-17 908 634	-15 034 300
Årets avskrivningar	-2 874 334	-2 874 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 782 968	-17 908 634
Utgående redovisat värde	383 531 032	386 405 366
Taxeringsvärden byggnader	216 200 000	183 200 000
Taxeringsvärden mark	251 090 000	179 582 000
	467 290 000	362 782 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 993	191 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 993	191 993
Ingående avskrivningar	-147 731	-141 618
Årets avskrivningar	-6 113	-6 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 844	-147 731
Utgående redovisat värde	38 149	44 262

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Installationskostnader för laddstolpar i garage	1 279 375	0
Förskottsbidrag från Naturvårdsverket	-398 750	0
	880 625	0

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	13 654	8 789
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 763 790	3 830 742
	2 777 444	3 839 531

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 333	42 627
Förutbetald kabel-TV	28 144	27 467
Förutbetald uppvärmning	0	370 749
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 486	60 486
	133 963	501 329

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,760	2022-05-25	20 500 000	21 100 000
Swedbank	0,700	2020-08-25	20 412 500	20 612 500
Swedbank	0,694		18 412 500	20 612 500
			59 325 000	62 325 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 200 000	-1 200 000

Utifrån 2019 års amorteringstakt kommer, allt annat lika, den totala skulden till kreditinstitut om fem år uppgå till 53 325 000 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000
	79 000 000	79 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-5 270	-434
Mervärdesskatt	10 588	10 261
Personalskatt	43 267	42 470
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	36 061	39 161
	84 646	91 458

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	26 110	23 233
Förskottsbetalda hyror och avgifter	670 948	517 136
Upplupna VA avgifter	16 744	0
Upplupna uppvärmningskostnader	94 765	101 366
Upplupna elavgifter	54 737	61 084
Upplupna renhållningsavgifter	19 729	0
Beräknat arvode för revision	17 816	25 381
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 401	398 750
	941 250	1 126 950

Not 16 Likvida medel

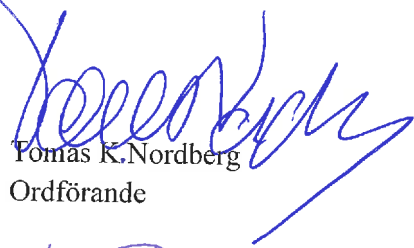
	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto	2 763 790	3 830 742
Banktillgodohavanden	398 832	398 832
	3 162 622	4 229 574

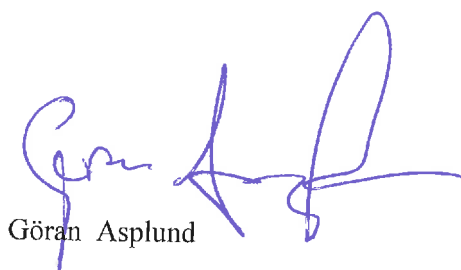
Avräkningskontot redovisas under not 10 Övriga fordringar.

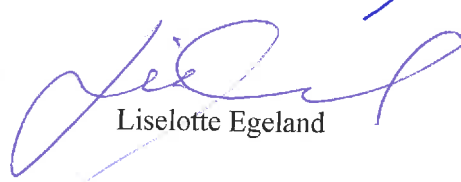


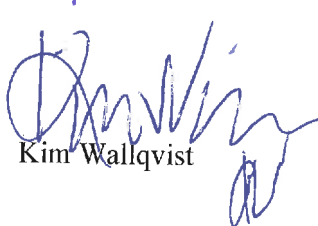
Stockholm

den 3/3-20


Tomas K. Nordberg
Ordförande


Göran Asplund


Liselotte Egeland


Kim Wallqvist

Min revisionsberättelse har lämnats, 5 april 2020


Lina Jernebring
Auktoriserad revisor
PWC Sverige

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden, org.nr. 769603-8129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden för år 2019. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

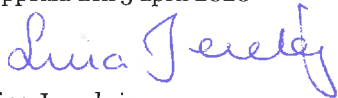
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 5 april 2020

A handwritten signature in blue ink, reading 'Lina Jernebring'.

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor