

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gautiod

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Göran Ingemar Henry Bjurel	Ledamot
Jenny Sigrid Elisabeth Oscarius	Ledamot
Johan Sven Artur Puuri	Ledamot
Maria Sofie Rispling	Ledamot
Jane Solveig Zetterberg	Ledamot

Stig Johnny Berglund	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Eva Stein	Ordinarie Extern	Moore Stephens Alligretto AB
-----------	------------------	------------------------------

### Valberedning

Jan Attemark  
Martin Johansson  
Karin Sharma Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gautiod 27	1985	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och el.

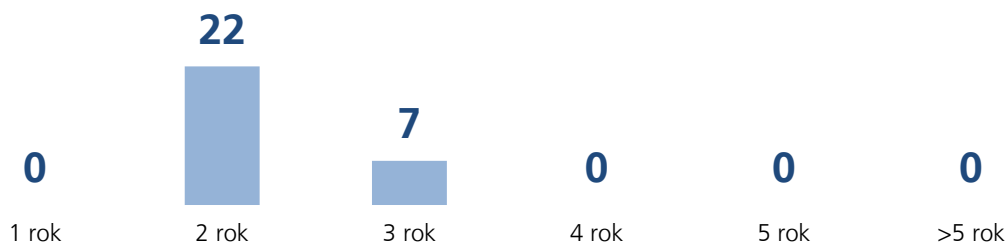
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 756 m<sup>2</sup>, varav 1 756 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

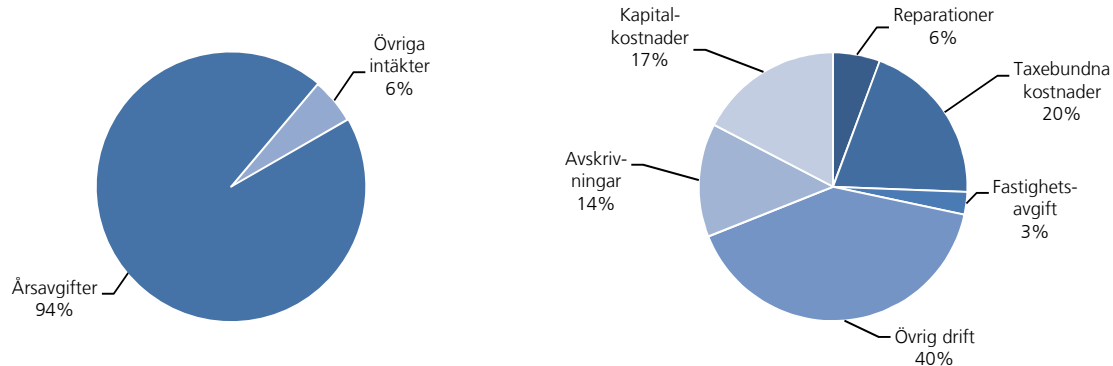
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåker Bostadsrättsförvaltning – en del av SBC
Fastighetsskötsel	Roslagens Fastighetsservice (ROFAS)
Städning	Pousette Städservice
Markskötsel	Hortum
Snöröjning	Hortum
Bevakning/Jour	Securitas
Kabel-TV, bredband, telefoni	TeliaSonera Sverige
Tidningsåtervinning	IL Recycling Service AB
Entrémattor	Berendsen Textil AB
El	E-on
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	Suez Recycling AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning – en del av SBC

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>834 520</b>	<b>672 580</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 604 918	1 527 905
Finansiella intäkter	26	143
Minskning kortfristiga fordringar	1 308	49 208
Ökning av kortfristiga skulder	0	185 078
	<b>1 606 252</b>	<b>1 762 334</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	983 655	1 103 732
Finansiella kostnader	248 074	252 590
Minskning av långfristiga skulder	264 404	244 071
Minskning av kortfristiga skulder	161 551	0
	<b>1 657 684</b>	<b>1 600 393</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>783 089</b>	<b>834 520</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-51 432</b>	<b>161 941</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fiberinstallation av TV, bredband och telefoni har utförts av TeliaSonera Sverige under januari månad.

Nya armaturer i trapphusen är inköpta och installerade. De flesta lampor inne i trapphusen och ute är utbytta till Ledlampor.

Nya parkeringsskyltar är uppsatta på parkeringsplatserna 1-4.

Kodlåsen till portarna är ändrade till ny kod och nyckel behövs inte längre efter kl 21.00.

Mossbekämpning har skett på asfalterade ytor runt husen.

Årlig genomgång av fastigheten har skett med Rofas.

I tvättstugan är myntkastet bortmonterat, på grund av kontanthantering.

Utearmaturer är uppsatta på parkeringsstaketet mot hus nr 2, detta för att ge en ljusare kvällsmiljö i området.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	862	862	862	862
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 833	5 984	6 123	6 251
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	93	94	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	43	44	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	141	144	173	224
Soliditet (%)	21	19	19	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	178	-23	-1	208
Nettoomsättning (tkr)	1 600	1 528	1 528	1 531

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 756 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	490 600	0	0	490 600
Upplåtelseavgifter	347 500	0	0	347 500
Fond för yttre underhåll	1 166 149	130 000	-289 690	1 325 839
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 004 249</b>	<b>130 000</b>	<b>-289 690</b>	<b>2 163 939</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	572 845	-130 000	266 663	436 183
Årets resultat	178 462	178 462	23 027	-23 027
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>751 307</b>	<b>48 462</b>	<b>289 690</b>	<b>413 155</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 755 556</b>	<b>178 462</b>	<b>0</b>	<b>2 577 094</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	178 462
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	702 846
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>751 308</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>751 308</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 599 538	1 527 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 380	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 604 918</b>	<b>1 527 905</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-842 652	-997 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 709	-74 972
Personalkostnader	Not 6	-37 294	-31 372
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 753	-194 753
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 178 408</b>	<b>-1 298 485</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>426 510</b>	<b>229 420</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 074	-252 590
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-248 048</b>	<b>-252 447</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>178 462</b>	<b>-23 027</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>178 462</b>	<b>-23 027</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 12 428 237	12 622 990
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 428 237</b>	<b>12 622 990</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 428 237</b>	<b>12 622 990</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 300 575	67 818
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>300 577</b>	<b>67 818</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	504 784	790 283
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>504 784</b>	<b>790 283</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>805 361</b>	<b>858 100</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 233 597</b>	<b>13 481 090</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		838 100	838 100
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 166 149	1 325 839
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 004 249</b>	<b>2 163 939</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		572 845	436 183
Årets resultat		178 462	-23 027
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>751 307</b>	<b>413 155</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 755 556</b>	<b>2 577 094</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 971 176	10 255 692
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 971 176</b>	<b>10 255 692</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	272 388	252 276
Leverantörsskulder		63 224	212 700
Skatteskulder		42	0
Övriga skulder		29 943	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	141 268	183 328
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>506 865</b>	<b>648 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 233 597</b>	<b>13 481 090</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	83 år	83 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 514 304	1 514 322
Hyror förråd	2 400	4 800
Bredbandsintäkter	79 692	0
Tvättstuga	0	4 985
Överlåtelse/pantsättning	3 119	3 792
Öresutjämning	23	6
	<b>1 599 538</b>	<b>1 527 905</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	5 380	0
	<b>5 380</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	40 068	39 600
	Fastighetskötsel beställning	6 019	0
	Fastighetskötsel gård beställning	78 501	77 353
	Snöröjning/sandning	27 842	37 501
	Städning entreprenad	44 928	41 184
	Mattvätt/Hyrmattor	34 487	26 829
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 725
	Gemensamma utrymmen	10 196	0
	Gård	1 834	1 990
	Serviceavtal	3 240	3 045
	Förbrukningsmateriel	10 903	2 415
	Brandskydd	10 264	1 875
		<b>268 281</b>	<b>250 517</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	7 102	0
	Entré/trapphus	11 815	0
	Installationer	0	3 291
	VVS	863	2 751
	Värmeanläggning/undercentral	15 508	14 623
	Ventilation	0	11 540
	Elinstallationer	25 313	3 930
	Tak	0	11 559
	Fasad	0	3 490
	Mark/gård/utemiljö	11 125	0
	Garage/parkering	0	4 290
	Skador/klotter/skadegörelse	9 178	0
		<b>80 904</b>	<b>55 474</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	35 484
	Bredband	0	145 000
	Huskropp utvändigt	0	109 206
		<b>0</b>	<b>289 690</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	177 912	163 145
	Vatten	72 441	74 918
	Sophämtning/renhållning	34 753	24 979
		<b>285 106</b>	<b>263 042</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 338	62 147
	Självrisk	67 200	0
	Bredband	70 689	39 746
		<b>170 227</b>	<b>101 893</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>38 135</b>	<b>36 772</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>842 652</b>	<b>997 388</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	363	2 113
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	0
	Föreningskostnader	11 383	9 973
	Styrelseomkostnader	740	871
	Fritids- och trivselkostnader	1 382	0
	Förvaltningsarvode	33 468	40 212
	Förvaltningsarvoden övriga	19 901	16 260
	Administration	5 547	5 543
	Konsultarvode	18 000	0
		<b>103 709</b>	<b>74 972</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	25 300
	Sociala kostnader	7 294	6 072
		<b>37 294</b>	<b>31 372</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	160 000	160 000
	Förbättringar	34 753	34 753
		<b>194 753</b>	<b>194 753</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 059 969	16 059 969
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 059 969</b>	<b>16 059 969</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 436 979	-3 242 226
	Årets avskrivningar enligt plan	-194 753	-194 753
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 631 732</b>	<b>-3 436 979</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 428 237</b>	<b>12 622 990</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 852 000	1 852 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
		<b>28 200 000</b>	<b>28 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	28 200 000	28 200 000
		<b>28 200 000</b>	<b>28 200 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	127 669	127 669	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>127 669</b>	<b>127 669</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-127 669	-127 669	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-127 669</b>	<b>-127 669</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Skattekonto	22 270	22 259	
	Skattefordran	0	1 321	
	Klientmedel hos SBC	278 305	44 238	
		<b>300 575</b>	<b>67 818</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	1 325 839	1 304 337	
	Reservering enligt stadgar	130 000	260 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	-238 498	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-289 690	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 166 149</b>	<b>1 325 839</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Swedbank	3,530 %	3 908 718	3 977 328
	SBAB	1,080 %	1 513 604	1 678 982
	SBAB	1,890 %	4 821 242	4 851 658
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 243 564</b>	<b>10 507 968</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-272 388	-252 276
			<b>9 971 176</b>	<b>10 255 692</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 881 624 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 050 000	15 050 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	0	25 300
	Sociala avgifter	0	6 072
	Ränta	10 348	10 530
	Avgifter och hyror	130 920	141 426
		<b>141 268</b>	<b>183 328</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under de närmaste året finns inga större inplanerade underhållsarbeten.

---

## Styrelsens underskrifter

---

DJURSHOLM den / 2018

Göran Ingemar Henry Bjurel  
*Ledamot*

Jenny Sigrid Elisabeth Oscarius  
*Ledamot*

Johan Sven Artur Puuri  
*Ledamot*

Maria Sofie Rispling  
*Ledamot*

Jane Solveig Zetterberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Eva Stein  
*Auktoriserad revisor*