

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gautiod

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2018-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

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

Styrelsen

Martin Viktor Nikodemus Johansson	Ledamot
Jenny Sigrid Elisabeth Oscarius	Ledamot
Johan Sven Artur Puuri	Ledamot
Jane Solveig Zetterberg	Ledamot

Jan Ingvar Attemark	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Christina Hamberg	
Anders Jonson	Sammanställande
Manijeh Pishdadi	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gautiod 27	1985	Danderyd

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

Uppvärmning sker via bergvärme och el.

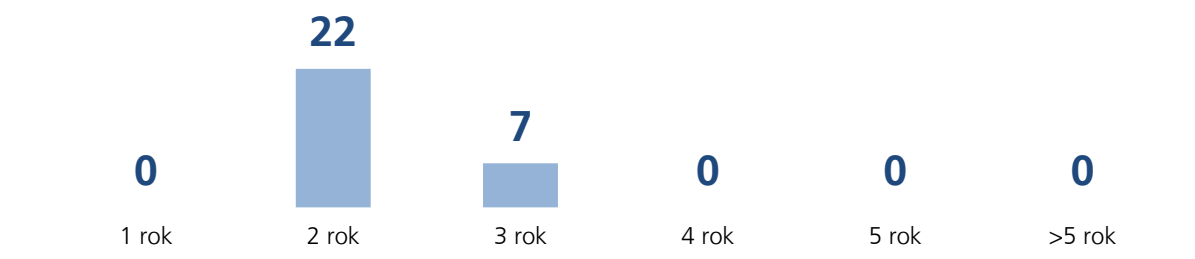
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 768 m², varav 1 756 m² utgör lägenhetsyta och 12 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2019
OVK	2019

Planerat underhåll	År
Omläggning av yttertaken	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

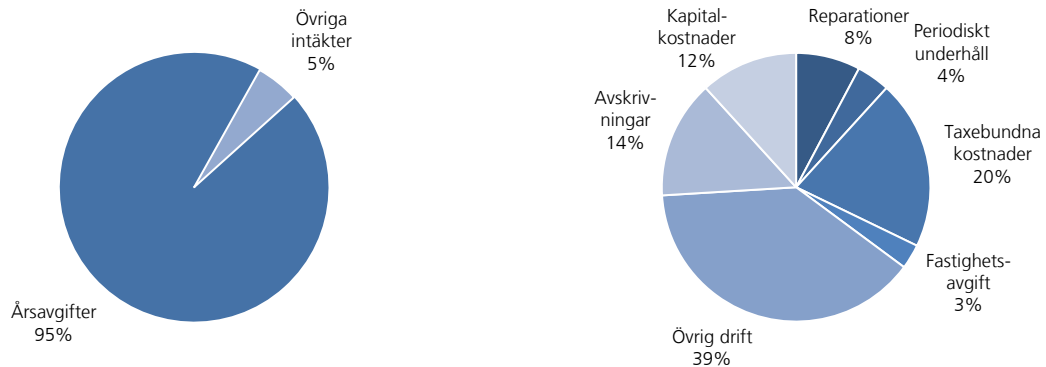
Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Roslagens Fastighetservice (ROFAS)
Städning	Pousette Städservice
Markskötsel	Hortum
Snöröjning	Hortum
Bevakning/Jour	Securitas
Kabel-TV, bredband, telefoni	TeliaSonera Sverige
Tidningsåtervinning	IL Recycling Service AB
Entrémattor	Berendsen Textil AB
El	E-on
Vatten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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 046 765	783 089
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 600 620	1 601 100
Finansiella intäkter	0	22
Minskning kortfristiga fordringar	0	2
Ökning av kortfristiga skulder	0	50 347
	1 600 620	1 651 471
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 013 301	926 122
Finansiella kostnader	161 362	186 676
Minskning av långfristiga skulder	319 431	274 997
Minskning av kortfristiga skulder	21 255	0
	1 515 349	1 387 795
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 132 036	1 046 765
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	85 271	263 676

*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 1 377 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

OVK besiktning utförd. Den är godkänd och dokumenterad.

Energideklaration är utförd för fastigheten. Stamspolning utförd i lägenheterna.

Motorvärmarruttag är installerade till p-plats 1-4.

Enkät behandlad gällande intresse för installation av elboxar till elhybridbilar. Enkäten resulterade i att 4 medlemmar installerar laddboxar. Dessa bekostas och underhålls av medlemmarna själva. Bidrag för dessa beviljat från Naturvårdsverket.

Häck vid Gautiod nr 6 b-c klippt samt träd vid Sveavägen nedtaget.

Ny torktumlare inköpt till tvättstugan.

Grovstädning av trapphus genomförd under våren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	862	862	862	862
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 495	5 677	5 833	5 984
Elkostnad/m ² totalyta	100	96	101	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	47	41	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	106	141	144
Soliditet (%)	25	23	21	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	231	294	178	-23
Nettoomsättning (tkr)	1 600	1 601	1 600	1 528

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 756 m² bostäder och 12 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	490 600	0	0	490 600
Upplåtelseavgifter	347 500	0	0	347 500
Fond för yttre underhåll	1 860 246	564 097	0	1 296 149
S:a bundet eget kapital	2 698 346	564 097	0	2 134 249
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	350 781	-564 097	293 570	621 307
Årets resultat	231 204	231 204	-293 570	293 570
S:a fritt eget kapital	581 984	-332 893	0	914 878
S:a eget kapital	3 280 330	231 204	0	3 049 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	231 204
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	914 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-564 097
summa balanserat resultat	581 985

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

55 409
637 394

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 600 020	1 600 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	120
Summa rörelseintäkter		1 600 620	1 601 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-894 516	-710 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 134	-175 784
Personalkostnader	Not 6	-30 651	-39 703
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 753	-194 753
Summa rörelsekostnader		-1 208 054	-1 120 876
RÖRELSERESULTAT		392 566	480 224
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 362	-186 676
Summa finansiella poster		-161 362	-186 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		231 204	293 570
ÅRETS RESULTAT		231 204	293 570

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 12 038 730	12 233 483
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	12 038 730	12 233 483
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 038 730	12 233 483
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 645 918	562 230
Summa kortfristiga fordringar	645 918	562 230
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	508 388	506 805
Summa kassa och bank	508 388	506 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 154 306	1 069 035
SUMMA TILLGÅNGAR	13 193 036	13 302 518

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		838 100	838 100
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 860 246	1 296 149
Summa bundet eget kapital		2 698 346	2 134 249
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		350 781	621 307
Årets resultat		231 204	293 570
Summa fritt eget kapital		581 984	914 878
SUMMA EGET KAPITAL		3 280 330	3 049 127
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 775 000	6 617 666
Summa långfristiga skulder		1 775 000	6 617 666
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 874 136	3 350 901
Leverantörsskulder		99 283	109 923
Skatteskulder		2 200	680
Övriga skulder		22 193	31 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	139 893	143 088
Summa kortfristiga skulder		8 137 705	3 635 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 193 036	13 302 518

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	2019	2018
Byggnader	83 år	83 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 514 304	1 514 304
Hyror förråd	3 000	3 600
Bredbandsintäkter	79 692	79 692
Överlåtelse/pantsättning	0	3 360
Avgift andrahandsuthyrning	3 000	0
Öresutjämnning	24	24
	1 600 020	1 600 980

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	600	120
	600	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 796	40 860
	Fastighetsskötsel beställning	6 253	1 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	111 725	79 704
	Snöröjning/sandning	31 876	18 438
	Städning entreprenad	44 928	44 928
	Städning enligt beställning	1 600	0
	Mattvätt/Hyrmattor	29 406	28 168
	Myndighetstillsyn	13 950	0
	Gård	2 542	737
	Serviceavtal	3 480	3 315
	Förbrukningsmateriel	5 340	2 282
	Brandskydd	4 771	4 423
		297 667	223 979
	Reparationer		
	Tvättstuga	27 652	5 802
	VVS	32 625	0
	Värmeanläggning/undercentral	9 287	20 324
	Ventilation	23 125	4 019
	Elinstallationer	550	7 050
	Balkonger/altaner	4 800	0
	Garage/parkering	8 277	0
		106 316	37 195
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	19 159	0
	Garage/parkering	36 250	0
		55 409	0
	Taxebundna kostnader		
	El	177 644	167 806
	Vatten	70 883	83 339
	Sophämtning/renhållning	30 110	25 651
		278 637	276 796
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 502	34 278
	Bredband	79 692	99 615
		116 194	133 893
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 293	38 773
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	894 516	710 635

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	606	0
	Medlemsinformation	435	0
	Tele- och datakommunikation	1 009	450
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	13 013	13 323
	Styrelseomkostnader	3 961	3 135
	Fritids- och trivselkostnader	0	240
	Förvaltningsarvode	40 640	27 554
	Förvaltningsarvoden övriga	1 394	8 011
	Administration	6 013	56 446
	Konsultarvode	8 563	54 125
		88 134	175 784
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 200	32 900
	Sociala kostnader	3 451	6 803
		30 651	39 703
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	160 000	160 000
	Förbättringar	34 753	34 753
		194 753	194 753

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 059 969	16 059 969
	Utgående anskaffningsvärde	16 059 969	16 059 969
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 826 486	-3 631 732
	Årets avskrivningar enligt plan	-194 753	-194 753
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 021 239	-3 826 486
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 038 730	12 233 483
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 852 000	1 852 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 608 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	16 228 000	11 400 000
		34 836 000	28 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 800 000	28 200 000
	Lokaler	36 000	0
		34 836 000	28 200 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	127 669	127 669
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	127 669	127 669
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-127 669	-127 669
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-127 669	-127 669
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	22 270	22 270
	Klientmedel hos SBC	623 648	539 960
		645 918	562 230

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 296 149	1 166 149
	Reservering enligt stadgar	564 097	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 860 246	1 296 149

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,330 %	1 140 805	1 334 587	2020-05-14
	SBAB	1,890 %	4 752 664	4 788 313	2020-03-20
	Swedbank	1,800 %	1 865 000	1 955 000	2023-04-25
	Swedbank	1,048 %	1 890 667	1 890 667	2020-04-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 649 136	9 968 567	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 874 136	-3 350 901	
			1 775 000	6 617 666	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 051 981 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 050 000	15 050 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	6 601	5 720
	Avgifter och hyror	133 292	137 368
		139 893	143 088

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbete med offertinsamling för omläggning av yttertak pågår. I samband med upphandlingen av takrenoveringen kommer utredning göras för installation av solceller på taket.

Styrelsens underskrifter

DJURSHOLM den / 2020

Martin Viktor Nikodemus Johansson
Ledamot

Jenny Sigrid Elisabeth Oscarius
Ledamot

Johan Sven Artur Puuri
Ledamot

Jane Solveig Zetterberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Eva Stein
Auktoriserad revisor