

Brf Gandvik
716400-1724

Bostadsrättsföreningen Gandvik

Org. nr. 716400-1724

Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017

**Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gandvik avger härmed
följande årsredovisning:**

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Tilläggsupplysningar med noter	11-15
Underskrifter	15

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 inkomstskattelagen 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 fullvärdesförsäkrad 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 2017 har 8 lägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109 st.

Tillkommande medlemmar: 11 st.

Avgående medlemmar: 8 st.

Antal medlemmar vid årets slut: 110 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 styrelsearbetet

Styrelse och suppleanter från 2017-01-01—2017-05-30

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

Vid årsmöte 2017-05-30 valdes ny styrelse och suppleanter

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

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet 2017-06-01 utsågs Lena Brauner till ordförande, Anne-Outram Mott till vice ordförande, Gunilla Beyer till ekonomiansvarig och Lars Åkerhielm till sekreterare.

Med anledning av Gunilla Beyers hastiga bortgång 2018-06-06 hade styrelsen extra konstituerande sammanträde 2017-06-08 där Barbro Hägglöf utsågs till ekonomiansvarig. Styrelsen har därefter bestått av sex ledamöter och tre suppleanter.

Totalt har 16 protokollförda styrelsesammanträden avhållits under 2017.

Löner och arvoden

Till styrelsen har arvode 2017 utgått med 89.568 kr.

Revisorer

Revisorer har under året varit Tore Larby, Grant Thornton Sweden AB med Gabriel Forssenius 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 30 maj. Extra stämmor hölls 7 mars samt 4 april varvid nya stadgar antogs.

Värdshuslokalen

Syftet med de extra stämmorna var att ändra stadgarna, dels för att modernisera dem, dels för att fastställa Värdshuslokalen som lokal, dels för att få ett godkännande av medlemmarna att tillfälligt medge en juridisk person medlemskap för byggande av bostäder i Värdshuslokalen. 84% av de röstande godtog styrelsens förslag.

Därefter förekom ett antal rättsliga åtgärder för att förhindra genomförandet av besluten. Dessa resulterade i domslut under 2017 i såväl tingsrätten som hovrätten till förmån för stämmans beslut. Styrelsen fortsatte under året arbetet avseende värdshuslokalen. Ett avvikande och mycket ekonomiskt fördelaktigt alternativ till beslutet 2015 att bygga bostäder i Värdshuset hade

utkristalliserat sig under arbetet. Det innebar avstyckning och försäljning av mark samt rivning av Vårdshuslokalen.

Under oktober och november hölls informationsmöten med medlemmarna om de två alternativen. Extra föreningsstämma hölls den 16 januari 2018. 82% av de röstande ansåg att det gamla stämmobeslutet från 2015, att bygga om Vårds-
huset till bostäder, skulle ligga fast.

Förvaltning

Fastighetsägarna Stockholm Service AB (FS) har anlåtats för ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Kontaktpersoner har varit:

Kameral förvaltare	Muzit Mesgehenna
Teknisk förvaltare	Jörn Poulsen
Drifttekniker	Hans Jonsäll/Johan Jakobsson

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i 16§ i föreningens stadgar gjordes av styrelsen 2017-06-05. FS tekniske förvaltare har gjort en protokollförd genomgång av fastigheten.

Utfört underhåll under 2017

Styrelsens arbete har under 2017 omfattat många frågor rörande underhåll och reparationer av fastigheten, som exempel kan nämnas:

- Renovering av avloppsstammar i hela fastigheten
- Takbryggor på samtliga tak
- Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter
- Förbättringsmålning i allmänna utrymmen och exteriört
- Byte av varmvattensberedare i B-huset
- Fortlöpande utbyte av varmvattenpatroner
- Fortsatt utredning av radonproblem. Test och mätningar har gjorts i ett antal lägenheter. Arbetet kommer att fortsätta under 2018.
- Fortsatt arbete med brandskyddet

- Mätning av fastighetens elkapacitet
- Samtliga träd på föreningens mark, inklusive innergårdarna, har kontrollerats av arborist. Beskrining, gallring och borttagning av döda grenar har gjorts. Genomgång av alla träd kommer att ske vart 5:e år.

Styrelsen har haft många synpunkter på kvaliteten i de tjänster som FS utfört enligt avtal. Av denna anledning har förhandlingar med nytt förvaltningsbolag, Nytorget Fastigheter AB, förts och beslut tagits att anlita företagets tjänster fr o m 2018-01-01.

Planerat Underhåll

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen.

Föreningens byggnader närmar sig 50-årsstrecket då de stora renoveringsbehoven anmäler sig. Underhåll som planeras år 2018 är fortsatta radontester, fortsatt utredning av elmätare, åtgärda de brister som den obligatoriska ventilationskontrollen påvisade (kostnader ännu inte kända) samt fortsatta målningsarbeten.

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

Radonåtgärderna kan medföra betydligt högre kostnader än vad som räknats med i budget 2018.

Inom den närmaste treårsperioden beräknas föreningen därför kunna behöva uppta lån på upp till 10 miljoner kronor.

Avgifter

Fr o m 1 januari 2017 genomfördes en avgiftshöjning med 15 %. Genomsnittlig årsavgift har varit 621 kr per kvm 2017 jmf med 527 kr 2016.

Flerårsöversikt (kkkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 337	4 627	4 706	4 916
Rörelseresultat	- 159	- 119	-1 964	168
Resultat efter finansiella poster	- 343	- 196	-2 052	41
Soliditet	39,5%	60 %	66%	71%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 184 636	370 048	1 726 204	-4 027 278	-196 425	10 057 185
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			303 000	-303 000		
Balanseras i ny räkning				--196 425	196 425	
Årets resultat					-343 080	-343 080
Belopp vid årets utgång	12 184 636	370 048	2 029 204	-4 526 703	-343 080	
			Total bundet kapital 14 583 888		Total ansamlad förlust -4 869 783	Summa 9 714 105

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat föregående år	-4 526 703
Årets resultat	<u>-343 080</u>
Totalt	-4 869 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Överföring till yttre fond enligt stadgar	303 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 800 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 372 783</u>
Totalt	-4 869 783

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 336 799	4 627 284
Summa rörelseintäkter		5 336 799	4 627 284
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-5 193 418	-4 474 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-302 761	-271 960
Summa rörelsekostnader		-5 496 179	-4 746 330
Rörelseresultat		-159 380	-119 046
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		518	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 218	-77 880
Summa finansiella poster		-183 700	-77 379
Resultat efter finansiella poster		-343 080	-196 425
Resultat före skatt		-343 080	-196 425
Årets resultat		-343 080	-196 425

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	22 563 381	13 671 306
Maskiner och inventarier	7	252 566	318 202
Summa materiella anläggningstillgångar		22 815 947	13 989 508
Summa anläggningstillgångar		22 815 947	13 989 508
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		54 051	37 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 632	63 427
Summa kortfristiga fordringar		112 683	100 911
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 691 140	2 746 976
Summa kassa och bank		1 691 140	2 746 976
Summa omsättningstillgångar		1 803 823	2 847 887
SUMMA TILLGÅNGAR		24 619 770	16 837 395

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 554 684	12 554 684
Fond för yttre underhåll		2 029 204	1 726 204
Summa bundet eget kapital		14 583 888	14 280 888
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 526 703	-4 027 278
Årets resultat		-343 080	-196 425
Summa ansamlad förlust		-4 869 783	-4 223 703
Summa eget kapital		9 714 105	10 057 185
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 585 000	4 585 000
Summa långfristiga skulder		13 585 000	4 585 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		32 937	365 724
Övriga skulder		3 888	55 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 283 840	1 773 685
Summa kortfristiga skulder		1 320 665	2 195 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 619 770	16 837 395

72

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första gången enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper. Inga poster i ingångsbalansräkningen har räknats om.

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningstid</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Inventarier	10 år	10%	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 stamrening skedde i januari 2018.
Avskrivning stamrening påbörjas 2018.

Genomsnittlig avskrivningstid för byggnad 2016 uppgick till ca 75 år och genomsnittlig avskrivning skedde med ca 1,5%.

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.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 078 255	3 461 877
Hyra lokaler och garage	298 650	292 073
Bränsletillägg	833 368	753 580
Kabel-TV	112 093	112 100
Övriga intäkter	14 433	7 654
	<u>5 336 799</u>	<u>4 627 284</u>

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	144 630	120 616
Städning	92 850	104 941
Tillsyn, besiktning, kontroller	123 109	59 406
Trädgårdsskötsel	299 969	282 128
Reparationer	370 064	424 398
El	1 466 825	1 532 536
Vatten	209 502	194 104
Sophämtning	125 639	115 138
Försäkringspremie	94 475	73 957
Fastighetsavgift bostäder	126 240	121 728
Fastighetsskatt lokaler	29 270	29 270
Kabel-tv/Bredband/IT	109 381	68 490
Arvode styrelse och soc. avgifter	100 573	-
Arvode till revisor	58 789	74 993
Förvaltningsarvode	253 448	261 070
Förbrukningsinventarier/ material	15 080	66 565
Juristarvode	97 417	32 733
Konsultarvode	165 000	2 375
Övriga kostnader	79 457	55 295
	<u>3 961 718</u>	<u>3 619 743</u>
Underhåll		
Radonåtgärder	131 688	556 320
Målningsarbeten	348 888	126 963
Stambyte	-	136 250
Tak	465 149	-
Balkonger/loftgångar	-	35 094
Byte av varmvattenbredare och elpatroner	285 975	-
	<u>1 231 700</u>	<u>854 627</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>5 193 418</u>	<u>4 474 370</u>

Not 4 Medelantal anställda

Föreningen har inte haft några anställda (0).

Not 5 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	237 125	206 324
Maskiner, inventarier och installationer	65 636	65 636
Summa	302 761	271 960

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	15 299 511	15 299 511
Årets anskaffningar	9 129 200	-
Utrangering	-765 000	-
	23 663 711	15 299 511
-Mark	1 899 825	1 899 825
	1 899 825	1 899 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 528 030	-3 321 706
Utrangering	765 000	-
-Årets avskrivning enligt plan	-237 125	-206 324
	-3 000 155	-3 528 030
Redovisat värde vid årets slut	22 563 381	13 671 306
Taxeringsvärde		
Byggnader	58 104 000	58 104 000
Mark	42 823 000	42 823 000
	100 927 000	100 927 000
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	2 927 000	2 927 000
	100 927 000	100 927 000

72

Not 7 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	656 364	656 364
	<u>656 364</u>	<u>656 364</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-338 162	-272 526
-Årets avskrivning enligt plan	-65 636	-65 636
	<u>-403 798</u>	<u>-338 162</u>
Redovisat värde vid årets slut	252 566	318 202

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	2 318	2 962
Sparkonto	587 651	1 089 696
Sparkonto	858 711	139
Avräkningskonto Fastighetsägarna	242 460	1 654 179
Summa	1 691 140	2 746 976

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	1,70%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,10%	1 600 000		1 600 000
Stadshypotek	2019-12-01	1,95%	992 500		992 500
Stadshypotek	2019-12-01	1,95%	992 500		992 500
Stadshypotek	2022-03-01	1,42%	9 000 000		-
			<u>13 585 000</u>		<u>4 585 000</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 585 000	12 613 828
Summa ställda säkerheter	13 585 000	12 613 828

Underskrifter

Danderyd 2018 - 04-30

Lena Brauner

Anne-Outram Mott

Lars Åkerhielm

Märta Bönnellyche

Barbro Hägglöf

Viveka Vessberg Laksov

Hans Blomberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-03

Tore Larby
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Birgitta Fredholm
Förtroendevald revisor