

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Gladan
769625-8057

Räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Årsredovisning 2018

Välkommen att ta del av BRF Gladans årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

BRF Gladan är en bostadsrättsförening vars fastighet ligger i hörnet av Warfvinges väg och Kellgrensgatan på Kungsholmen, Stockholm. Här finns 187 lägenheter, 160 parkeringsplatser samt tre lokaler. Lokalerna huserar en förskola, en butik och en lunchrestaurang.

Året 2018 har fortsatt präglats av den garantibesiktning som genomfördes under 2017. Under 2018 har flera åtgärder genomförts av förvaltningen Einar Mattsson tillsammans med underleverantörer.

Under 2018 har föreningens ekonomi varit en prioriterad fråga för styrelsen. Utöver att lägga om lånen för att säkra en långsiktigt god ekonomi genomfördes en extraamortering om 7,8 miljoner utöver villkorad amortering.

Under året har flertalet insatser och investeringar gjorts för att minska kostnader och resurser kopplat till föreningen. Bland annat har styrelsen lagt stor vikt vid att ta fram nya rutiner och styrdokument i form av välkomstbrev, trivselregler samt ett flertal interna arbetsdokument för att effektivisera styrelsens och föreningens arbete. Insatser i garaget inkluderar landningsplatser för elbilar samt Wifi. Tillsammans med en av våra lokalhyresgäster har investeringar gjorts i förbättrad belysning av gemensam innergård och förskolans lokaler i syfte att minska förstörelsen på fastigheten och skapa en tryggare boendemiljö.

Investeringar i vår boendemiljö och gemensamma trivsel är viktiga delar som båda i slutändan ger oss lägre kostnader i föreningen och ökar trivseln. Styrelsen arrangerade i december ett julmingel där föreningens medlemmar kunde träffas och komma i julstämning tillsammans. En förstudie för vår gemensamma terrass samt underhållsplan för fastigheterna är påbörjad.

I denna årsredovisning finner du vår förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys. Till detta följer ett antal noter som ger en mer detaljerad bild av föreningens resultat och ställning på balansdagen 2018-12-31.

Du är också välkommen att läsa mer om föreningen och fastigheten på vår hemsida, mittgladan.se

Trevlig läsning!

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gladan, med organisationsnummer 769625-8057 och med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK, och belopp redovisas i hela kronor om inget annat anges.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Bostadsrättsföreningen Gladan äger och förvaltar två hus med totalt 187 lägenheter, 160 garageplatser och 3 lokaler på adresserna Kellgrensgatan 10 och Warfvinges väg 18 i Stockholm. Föreningen innehar med tomträtt fastighet Gladan 9 där tomträttsavgälden är fast till och med 2022-12-31.

Hela huskroppen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, organisationsnummer 502002-6281.

FÖRENINGENS STYRELSE

Föreningens styrelse har sedan senaste föreningsstämma 2018-05-31 och efterföljande konstituerande styrelsesammanträde följande sammansättning med fem (5) ledamöter och tre (3) suppleanter:

Namn	Uppgift	Invald sedan
Melissa More	Ordförande	Stämma 2018-05-31
Christer Larsson	Ledamot	Stämma 2016-02-25
Henrik Sikén	Ledamot	Stämma 2016-02-25
Peter Siönäs	Ledamot	Stämma 2016-02-25
Petra Kämpe	Ledamot	Stämma 2018-05-31
Dominik Ritz	Suppleant	Stämma 2016-02-25
Jakob Li	Suppleant	Stämma 2018-05-31
Katrin Hägglund Karlsson	Suppleant	Stämma 2018-05-31

Föreningens revisionsbolag är EY (Ernst & Young AB)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

FÖRENINGENS FINANSIERING

Föreningens skulder till kreditinstitut uppgick till 299 190 751 kr med snitträntan 1,02% per balansdagen (2018-12-31). Lånet är placerat hos Handelsbanken i 7 delar med nedanstående villkor, se även not 12. Under räkenskapsåret har föreningen totalt amorterat 8 546 424 kr varav 7 800 000 kr vid en extra amortering utöver den villkorade amorteringen.

Långgivare	Räntesats (%)	Datum för villkorsändring
Handelsbanken	0,560*	2019-07-24
Handelsbanken	0,990	2019-07-30
Handelsbanken	0,990	2020-07-30
Handelsbanken	1,210	2021-07-30
Handelsbanken	0,960	2022-07-30
Handelsbanken	0,990	2022-07-30
Handelsbanken	1,170	2023-07-30

*Stibor, senaste använd ränta enligt engagemangsbesked.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

ALLMÄNT OM BYGGNADEN

Byggnaden består av två huskroppar med 15 respektive 14 våningar varav den första våningen sammanfogar de två huskropparna. Byggnaden uppfördes av Einar Mattsson Projekt AB med första inflyttning under 2015. Byggnaden är grundlagd direkt på fast berggrund med bottenplatta i betong, yttrevägg i betong med infärgad fasad i betong och med yttertak i tätskiktspapp samt sedum. Byggnaden omfattas av garanti från Einar Mattsson Projekt AB.

Huset är ett passivhus med låg energiförbrukning där tillskottsenergi tillförs från förnyelsebara källor som fjärrvärme med förnyelsebar bränslemix samt med el från 100 % vattenkraft. Tomten uppgår till 3 076 kvm och totalytan uppgår till 15 394 kvm, varav 14 057 bostadsyta och 1 337 kvm lokalyta. Tillkommer gör ytor för garage, förråd och andra gemensamma ytor inomhus.

ÅRETS UNDERHÅLL

Föreningen har utfört löpande underhåll av fastigheten och övriga tillgångar under året för att upprätthålla funktion och kvalitet. Årets underhåll följer årets underhållsprogram.

Byggnaden, dess system och föreningens övriga tillgångar besiktas och inventeras regelbundet. Styrelsen har under året genomfört minst en fastighetsyn där inga väsentliga iakttagelser av särskild betydelse finns att redovisa. Inga större poster för underhåll finns planerade i föreningens underhållsplan de närmaste åren med hänsyn till byggnadens ålder.

9KUMAI

ÅRETS INVESTERINGAR OCH UTVECKLINGSKOSTNADER

Föreningens investeringsplan innehåller planerade och kommande ny- och reinvesteringar med syfte att upprätthålla funktion och kvalitet samt fortsätta utveckla fastigheten. Under året har följande investeringar och förbättringsinsatser utförts.

- Laddboxar för elbil
- Planteringskärl
- Belysning innergård

LÄGENHETER

Fastighetens två huskroppar innehåller totalt 187 lägenheter fördelat på 14 057 kvm (BOA) och enligt nedanstående antal rum (ROK). Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

- 1 ROK - 0 lägenheter (0%)
- 2 ROK - 74 lägenheter (40%)
- 3 ROK - 53 lägenheter (28%)
- 4 ROK - 52 lägenheter (28%)
- >4 ROK - 8 lägenheter (4%)

LOKALER, GARAGE OCH GEMENSAMMA YTOR

Inom fastigheten finns 3 lokaler, ett parkeringsgarage samt en gemensam undre och övre innergård/terrass.

Parkeringsgaraget i tre plan innehåller cirka 160 platser för bil och 6 platser för moped/mc som kan hyras av medlemmar och externa företag samt privatpersoner. Tillgång för medlemmar prioriteras.

Lokalerna har den sammanslagna ytan på 1 337 kvm fördelat på tre lokaler med egen ingång som är upplåtna som hyresrätter. Föreningens samtliga lokaler är uthyrda med fasta avtal fram till andra halvåret 2022.

Lokal 1 - 756 kvm (56%) - Förskola - Pysslingen förskolor

Lokal 2 - 370 kvm (28%) - Butik - Baby Proffsen

Lokal 3 - 211 kvm (16%) - Lunchrestaurang - Nurres Café

FÖRVALTNING OCH STÖRRE LEVERANTÖRSAVTAL

Teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltare genom ett totalförvaltningsavtal är Einar Mattsson. Information och kontaktuppgifter till Einar Mattsson finns tillgängliga på deras hemsida, einar mattsson.se

Andra större leverantörsavtal.

TV och bredband - Bredbandsbolaget

Fjärrvärme - Stockholm Exergi

EL - Fortum (elhandel) och Ellevio (elnät)

Vatten - Stockholm Vatten

Hushållssopor och matavfallsåtervinning - Stockholm Vatten och Avfall

Förpackningsåtervinning - Veolia

Bevakning och fastighetsjour - Securitas

Hissar - Schindler

MEDLEMSINFORMATION

ÖVERLÅTELSE

Baserat på kontraktsdatum har under räkenskapsåret 37 (40 under 2017) överlåtelser av bostadsrätter skett.

Antal medlemmar årets början 294

Antal medlemmar årets slut 291

STÄMMA OCH SAMMANTRÄDEN

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2018-05-31. Under året har styrelsen haft totalt 11 protokollförda styrelsesammanträden vilka kompletteras med arbetsmöten och förvaltningsmöten.

ÅRSavgifter

Styrelsen har fattat beslut att lämna årsavgifterna oförändrade för det kommande räkenskapsåret. Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan föreningens bildande 2015.

Styrelsens bedömning och prognos för de kommande åren är att avgifterna hålls oförändrade utifrån kända förhållanden på balansdagen 2018-12-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	19 071	18 713	17 036	6 395
Resultat efter finansiella poster	360	407	-309	6
Eget kapital	898 290	897 931	897 524	897 858
Taxeringsvärde	597 600	597 600	597 600	597 600
Skulder till kreditinstitut	298 320	307 737	310 859	0
Soliditet (%)	74,8%	74,2%	74,0%	75,2%
Belåningsgrad (%) skuld / fastighetens bokförda värde	24,9%	25,6%	25,8%	-
Skuld/kvm - bostadsyta	21,3	21,9	22,1	-
Kassalikviditet (%)	77,5%	113,5%	71,2%	1,2%

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	897 850 000	200 880	-527 300	407 027	897 930 607
Disposition av föregående års resultat:		229 597	177 430	-407 027	0
Årets resultat				359 878	359 879
Belopp vid årets utgång	897 850 000	430 477	-349 870	359 878	898 290 485

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-349 870
årets vinst	359 878
	10 008

disponeras så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-261 897
i ny räkning överföres	271 905
	10 008

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	19 071 329	18 687 517
Övriga rörelseintäkter		180 193	25 392
Summa rörelseintäkter		19 251 522	18 712 909
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-9 609 155	-9 129 253
Övriga externa kostnader		-168 530	-151 808
Styrelsekostnader	5	-325 921	-262 840
Avskrivningar		-5 779 303	-5 774 343
Summa fastighetskostnader		-15 882 909	-15 318 244
Rörelseresultat		3 368 613	3 394 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	310
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 008 735	-2 987 948
Summa finansiella poster		-3 008 735	-2 987 638
Resultat efter finansiella poster		359 878	407 027
Resultat före skatt		359 878	407 027
Årets resultat		359 878	407 027

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	1 195 876 796	1 201 591 520
Inventarier, maskiner och installationer	8	620 793	536 572
Summa materiella anläggningstillgångar		1 196 497 589	1 202 128 092

Summa anläggningstillgångar

1 196 497 589

1 202 128 092

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 398	911 912
Övriga fordringar	9	136 357	594 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 107 359	1 034 134
Summa kortfristiga fordringar		1 251 114	2 540 455

Kassa och bank

Kassa och bank	11	3 930 607	5 233 634
Summa kassa och bank		3 930 607	5 233 634
Summa omsättningstillgångar		5 181 721	7 774 089

SUMMA TILLGÅNGAR

1 201 679 311

1 209 902 181

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

897 850 000

897 850 000

Fond för yttre underhåll

430 477

200 880

Summa bundet eget kapital

898 280 477

898 050 880

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-349 870

-527 300

Årets resultat

359 878

407 027

Summa fritt eget kapital

10 008

-120 273

Summa eget kapital

898 290 485

897 930 607

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

298 319 923

307 107 775

Övriga skulder

0

253 200

Summa långfristiga skulder

298 319 923

307 360 975

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

870 828

629 400

Leverantörsskulder

681 036

1 021 235

Skatteskulder

1 152 000

1 152 000

Övriga skulder

187 073

100 233

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

2 177 965

1 707 731

Summa kortfristiga skulder

5 068 902

4 610 600

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 201 679 311

1 209 902 181

FK

Kassaflödesanalys

Not
1

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

359 878

407 027

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 779 303

5 774 343

Betald skatt

0

-787 900

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

6 139 182

5 393 470

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

904 514

-911 912

Förändring av kortfristiga fordringar

384 827

-29 654

Förändring av leverantörsskulder

-340 199

162 024

Förändring av kortfristiga skulder

303 874

276 510

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 392 197

4 890 438

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-148 800

-247 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-148 800

-247 500

Finansieringsverksamheten

Amortering villkorad

-746 424

-622 020

Amortering ej villkorad

-7 800 000

-2 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-8 546 424

-3 122 020

Årets kassaflöde

-1 303 027

1 520 918

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 233 634

3 712 716

Likvida medel vid årets slut

3 930 607

5 233 634

PKM

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning (K2) i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaderna skrivs av med 1-2 % per år (50-100 år)

Markanläggningar och installationer skrivs av med 10 % per år (10 år)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad (%)

Långfristiga skulder till kreditinstitut i procent av fastighetens bokförda värde enligt not 6.

Kassalikviditet (%)

Likvida medel enligt not 11 i procent av de kortfristiga skulderna.

Not 2 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	314 700 000	314 700 000

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	9 839 326	9 846 200
Hysesintäkter momspliktiga lokaler	1 871 957	1 724 714
Hysesintäkter momsfria lokaler	3 319 003	3 818 999
Hyrer garage och parkering	2 572 710	2 200 563
Övriga intäkter	1 648 527	1 122 433
	19 251 523	18 712 909

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	469 466	471 729
Städning	323 088	221 135
Snöröjning	45 648	52 591
El	1 535 386	1 225 678
Fjärrvärme	668 381	667 840
Vatten	265 483	220 505
Sophämtning	227 526	243 768
Försäkringspremier	123 078	123 078
KabelTV och bredband	477 388	584 417
Förvaltningsarvode	735 299	755 935
Reparationer	363 269	356 226
Underhåll	35 886	32 692
Fastighetsskatt	576 000	576 000
Tomträttsavgäld	3 504 740	3 504 740
Övriga driftskostnader	258 517	92 919
	9 609 155	9 129 253

Not 5 Styrelsekostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Styrelsearvode	248 000	200 000
Sociala avgifter styrelsearvode	77 921	62 840
	325 921	262 840

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	3 007 541	2 975 849
Räntekostnad skatteverket	504	11 456
Övriga räntekostnader	690	643
	3 008 735	2 987 948

Handwritten signature or mark.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad	568 648 718	568 648 718
Mark	644 347 500	644 100 000
Nyanskaffning markanläggning	0	247 500
Pågående nyanläggning		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 212 996 218	1 212 996 218
Ingående avskrivningar	-11 404 698	-5 689 974
Årets avskrivningar	-5 714 724	-5 714 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 119 422	-11 404 698
Utgående redovisat värde	1 195 876 796	1 201 591 520
Taxeringsvärden byggnader	365 000 000	365 000 000
Taxeringsvärden mark	232 600 000	232 600 000
	597 600 000	597 600 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	596 191	
Installationer	148 800	596 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	744 991	596 191
Årets avskrivningar	-124 198	-59 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 198	-59 619
Utgående redovisat värde	620 793	536 572

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekontot	2	594 409
Fordran försäkringsbolag	136 355	0
	136 357	594 409

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Datakommunikation och KabelTv	94 875	0
Einar Mattsson Fastighets Förvaltning AB	0	33 226
Exploateringskontoret	876 185	876 185
Brandkontoret fastighetsförsäkring	126 256	123 078
Övrigt	10 043	1 645
	1 107 359	1 034 134

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	3 930 607	5 233 634
	3 930 607	5 233 634

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken, SHYP 177020	0,990	2019-07-30	61 923 031	62 047 435
Handelsbanken, SHYP 177021	0,990	2020-07-30	61 923 031	62 047 435
Handelsbanken, SHYP 177022	1,210	2021-07-30	61 923 031	62 047 435
Handelsbanken, SHYP 307464	0,560	2019-07-24	27 720 965	0
Handelsbanken, SHYP 307465	0,960	2022-07-30	26 450 231	0
Handelsbanken, SHYP 307469	0,990	2022-07-30	16 374 198	0
Handelsbanken, SHYP 307470	1,170	2023-07-30	42 876 264	0
Handelsbanken, SHYP 239793	0,610	2018-07-19	0	59 547 435
Handelsbanken, SHYP 177019	0,990	2018-07-19	0	62 047 435
			299 190 751	307 737 175
Kortfristig del av långfristig skuld			870 828	629 400

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Ernst & Young revisionsarvode	20 000	20 000
Förskottsbetalda hyror	1 582 521	1 138 862
Upplupna räntekostnader	402 444	548 869
El	165 000	0
Sophämtning	8 000	0
	2 177 965	1 707 731

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

PKM

Stockholm den

13/5

2019



Melissa More
Ordförande



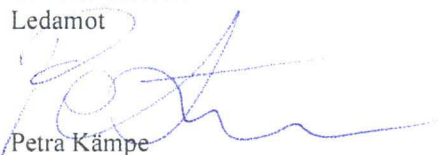
Peter Siönäs
Ledamot



Christer Larsson
Ledamot



Henrik Sikén
Ledamot

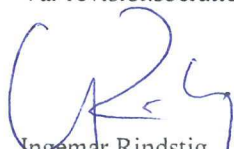


Petra Kämpe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

15/5

2019



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor