

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Gesundaplan 50
769617-7166

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

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar/underskrifter

Sida

1
4
5-6
7-10

M

DJ
HB
MT

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gesundaplan 50, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen köpte 2008-04-17 fastigheten Stockholm Billingen 4. Nybyggnadsår 1937. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 13 bostadslägenheter. Vid årets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsyta: 793 kvm.

Styrelsen

Styrelsen utsedd på ordinarie föreningsstämma 2018-06-07 har haft följande sammansättning:

Michael Wallon	Ledamot
Hanna Gabrielsson	Ledamot
David Jacobsson	Ledamot
Magnus Flinck	Ledamot
Magnus Johansson	Ledamot, utgått

Revisorer

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av BEJO AB.

M

Handwritten initials and signatures: a small mark, "HB", "DJ", and a signature.

Händelser under året

Brf Gesundaplan har under året expanderat genom ombyggnation/omdisponering av fastighetens markplan till 4 nya lägenheter, ny tvättstuga och nytt pannrum. Lägenheterna omsattes under augusti/september. De nya medlemmarna flyttade in under september/oktober månad. Terrasser har byggts till 3 av de nya lägenheterna och hyrs ut genom arrende. Föreningen har ersatt fjärrvärme med egen bergvärme. Ny entrédörr med ny omfattning installerades på baksidan. Entrédörren på framsidan har totalrenoverats. Fastighetens fasad, vindskivor m.m. har målats om samt renoverats där detta behövts. Elinstallationen på vinden har bytts ut mot ny. Fastighetens samtliga öppna spisar samt rökkanaler har inspekterats med endast nedslag i två lägenheter. OBD kontroll utfördes i fastigheten.

Ombyggnationen samt installationen av bergvärme ger nya intäkter samt skapar stor besparing. Genom försäljningen av lägenheterna har föreningen täckt samtliga kostnader uppkomna genom nyinstallationer och ombyggnationer. Detta med visst överskott. Nya parkeringsplatser ökar löpande intäkterna ytterligare. Effekten av åtgärderna blev kännbara för föreningens medlemmar genom två meddelade avgiftssänkningar på totalt cirka 28%.

Åtgärder för ytterligare ekonomisk besparing för medlemmarna har utförts genom installation av gemensam el samt gruppavtal för höghastighetsbredband genom fiber. Fiberinstallation har skett i samtliga lägenheter samt ett centralt för fastigheten.

På årsstämman den 7 juni valdes ny styrelse. Beslut om viss förändring av föreningens stadgar togs på samma möte. Vid extra stämma den 7 juni valdes ny revisor. Den nya styrelsen utsåg Michael Wallön till föreningens ordförande.

Styrelsen har under hösten genomfört brandskyddsgenomgång av samtliga lägenheter och utrymmen. Boende och styrelse har fått råd om vilka åtgärder som bör vidtas. Komplettering har skett i enlighet med brandkonsultens rekommendationer.

Styrelsen har den 31 oktober valt att säkra föreningens ekonomi på lång sikt genom att binda 75% av föreningens lån över en period av 10 år.

Föreningen har etablerat en kommunikationsplats på nätet genom en egen hemsida där den mesta informationen finns samlad. Hemsidan fungerar även som arbetsredskap för styrelsens arbete.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	531 126	580 344	577 532	565 227
Resultat efter finansiella poster	-513 691	-159 741	16 065	18 396
Soliditet, %	90	85	86	85

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	13 797 000	4 716 880	86 200	-1 042 641
Årets försäljningar	6 054 758	4 722 522		
Avsättning till fond för yttre underhåll			12 000	-12 000
Årets resultat				-513 690
Vid årets slut	19 851 758	9 439 402	98 200	-1 568 331

MA

DJ

A

JB

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 054 641
årets resultat	-513 691
Totalt	-1 568 332
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	12 000
upplösning av fond för yttre underhåll	-98 200
överföring till balanserat resultat	-1 482 132
Totalt	-1 568 332

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

M

✶

D JH AF

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		426 044	404 028
Hyror bostäder		999	-
Hyror lokaler		101 968	170 999
Övriga intäkter		2 115	5 317
Nettoomsättning		531 126	580 344
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-723 149	-568 753
Avskrivning byggnad	2	-151 175	-104 467
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-88 949	-10 695
Rörelseresultat		-432 147	-103 571
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11	186
Räntekostnader		-81 555	-56 356
Resultat efter finansiella poster		-513 691	-159 741
Resultat före skatt		-513 691	-159 741
Årets resultat		-513 691	-159 741

M

177 HB K MF

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	2	29 381 600	20 564 015
Byggnadsinventarier	3	800 548	-
		<u>30 182 148</u>	<u>20 564 015</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 182 148</u>	<u>20 564 015</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		49	1 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 950	17 092
		<u>21 999</u>	<u>18 991</u>
<i>Kassa och bank</i>		616 612	46 414
Summa omsättningstillgångar		<u>638 611</u>	<u>65 405</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 820 759</u>	<u>20 629 420</u>

M

HB
DJ AK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 851 758	13 797 000
Upplåtelseavgifter		9 439 402	4 716 880
Fond för yttre underhåll		98 200	86 200
		<u>29 389 360</u>	<u>18 600 080</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 054 641	-882 900
Årets resultat		-513 691	-159 741
		<u>-1 568 332</u>	<u>-1 042 641</u>
Summa eget kapital		<u>27 821 028</u>	<u>17 557 439</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	<u>2 800 000</u>	<u>2 800 000</u>
		2 800 000	2 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		68 476	168 093
Skatteskulder		21 103	41 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 152	62 501
		<u>199 731</u>	<u>271 981</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 820 759</u>	<u>20 629 420</u>

UN

HO
D J K

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

-Byggnader

-Byggnadsinventarier

W

% per år

0,5 %

10 %

HB
D) MF

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	13 200	15 528
Städning	43 143	19 693
Sotning	9 938	-
Tvättstuga	3 606	-
Gård	46 071	-
Undercentral	619	10 615
Reparation och underhåll	130 446	104 456
Elavgifter	131 322	12 616
Uppvärmning	91 774	180 816
Vatten och avlopp	29 066	18 970
Sophämtning	13 445	7 468
Fastighetsförsäkringar	13 070	9 658
Tomträttsavgäld	53 000	53 000
Kabel-TV	35 548	2 333
Övriga fastighetskostnader	30 198	610
Fastighetsskatt	21 103	20 905
Styrelsearvoden	-5 000	900
Revisionsarvode	13 250	8 000
Ekonomisk förvaltning	30 969	24 936
Övriga förvaltningskostnader	19 882	9 911
Juridiska kostnader	-	66 838
Arbetsgivaravgift	-1 501	1 500
Summa	723 149	568 753

Not 2 Byggnad

Föreningen äger fastigheten Stockholm Billingen 4.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	21 266 168	20 893 487
Årets inköp	8 968 761	372 681
Ingående avskrivning enligt plan	-702 153	-597 686
Årets avskrivning enligt plan	-151 176	-104 467
Utgående bokfört värde	29 381 600	20 564 015
Taxeringsvärde bostäder	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärde lokaler	907 000	907 000
VA	11 507 000	11 507 000

DJ AF HB

Not 3 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	106 950	106 950
Årets inköp	889 497	
Ingående avskrivning enligt plan	-106 950	-96 255
Årets avskrivning enligt plan	-88 949	-10 695
Utgående bokfört värde	800 548	-

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek, bundet till 2028-01-30		
Ränta 2,127 %		
Nytt lån	700 000	
Ingående bokfört värde	1 400 000	1 400 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 100 000	1 400 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,692 %		
Ingående bokfört värde	1 400 000	1 400 000
Årets amortering	-700 000	-
Utgående bokfört värde	700 000	1 400 000
Summa utgående bokfört värde	2 800 000	2 800 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	2 800 000	2 800 000

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

U

✗

D> th

MF

Underskrifter

Stockholm 2019-03-28




Michael Wallon



Hanna Gabrielsson



David Jacobsson



Magnus Flinck

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-04-04



Mats Lentipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gesundaplan 50
Org.nr. 769617-7166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gesundaplan 50 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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:

M

- 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. Risker 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, avsiktliga 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.

M

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 Gesundaplan 50 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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.

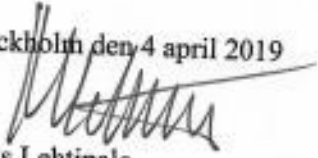
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

M

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.

Stockholm den 4 april 2019



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR