



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Gästrikegatan 6

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gästrikegatan 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2004 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-14 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Per Hendrik Dahlgren	Ledamot	Ersättare via valberedning
Carl Johan Lithander	Ledamot	Ersättare via valberedning
Erika Evelina Maria Lyko	Ledamot	
Adham Mahmoud Ghassan Shawwaf	Ledamot	

Andreas Georg Fredrik Weise      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Hendrik Dahlgren och Carl Johan Lithander.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Henrik Lind	Suppleant Extern	KPMG

### Valberedning

Peter Rudolph

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-28. För att klubba årsredovisning.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KAMELIAN 6	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 2 flerbostadshus.

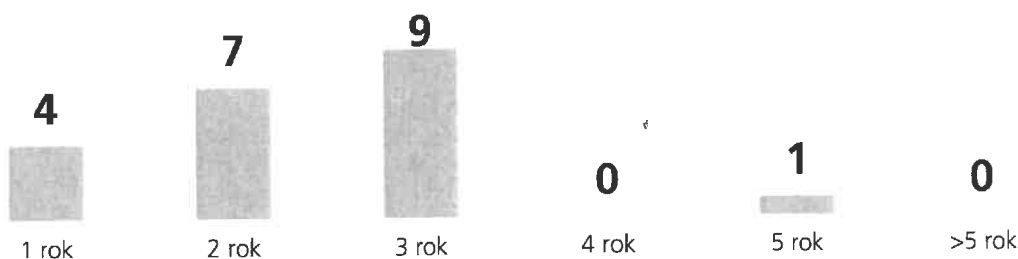
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 655 m<sup>2</sup>, varav 1 554 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 101 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Inredningsarkitektur	60 m <sup>2</sup>	1 år
Kinesiologi	41 m <sup>2</sup>	3 år
Studio	10 m <sup>2</sup>	6 mån

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	
Innergård	Grillplats/uteplats

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Stamspolning	2019	
Byte av Hiss i gathus	2018 - 2019	
Installation fibernät	2018	
Ny torktumlare	2018	
Målning av trapphus (gatuhuset)	2017	
Gårdsrenovering	2016	
Takrenovering (gatuhus)	2016	
Byte armaturer trapphus	2013	
Takmålning gårdshus	2013	
Åtgärdat plåtar/ takrännor gårdshus	2013	
Partiell fasadrenovering	2013	
Ny undercentral samt injustering av värmesystemet	2010 - 2011	
Byte av termostater samtliga element i huset	2010	
Montering av snörasskydd samt elslingor gathuset	2010	
Målning av trapphus (gårdshuset)	2009	
Omvandling av soprum till lokal	2008	
Nytt sopsystem	2008	
Renovering av fönster	2007	
Nya balkonger	2003	
Omläggning av tak	2000	
Rörstambyte	1983	
Elstambyte	1983	
Nyinstallation hiss	1983	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av hiss gårdshus	2024	2025
Målning av fönster utvändigt	2024	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kontroll av fjärrvärmeanläggningen	Fastighetsägarna
Underhåll av hissar	Hissjouren/Kone AB
Trappstädning/fönsterputs	Hyperion Städservice
Analog/digital Kabel-TV	ComHem
Sopsug	Eleiko
Underhåll tvättstuga	Söderkyl
Indragning av fibernät	Stockholms Stadsnät
Låslleverantör	Nybergs Lås
Gårdsunderhåll/skötsel	Stockholm Trädgårdstjänst

### Övrig information

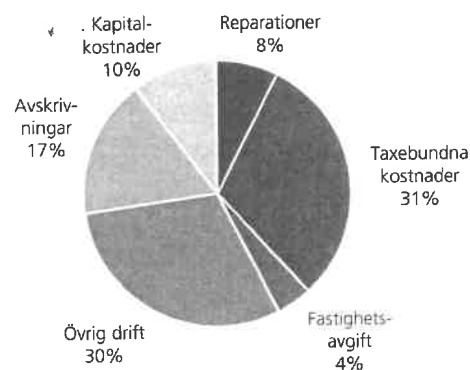
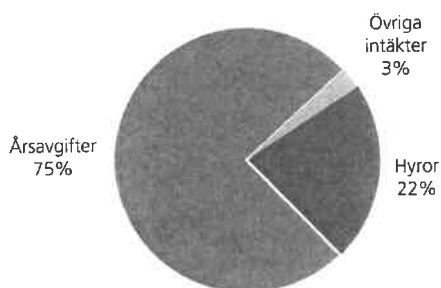
Föreningen omfattar totalt 21 lägenheter fördelade på: 4 st 1 rok, 7 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok, 1 st 5 rok

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>240 438</b>	<b>442 510</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 093 243	976 219
Finansiella intäkter	52	68
Ökning av långfristiga skulder	900 000	150 000
Ökning av kortfristiga skulder	12 876	0
	<b>2 006 171</b>	<b>1 126 287</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	757 808	1 146 386
Finansiella kostnader	107 345	101 850
Ökning av materiella anläggningstillgångar	694 919	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 939	4 729
Minskning av kortfristiga skulder	0	75 395
	<b>1 563 011</b>	<b>1 328 360</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>683 598</b>	<b>240 438</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>443 161</b>	<b>-202 073</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 1 337 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

Styrelsen för vår förening vill med detta brev berätta om vad som har hänt i huset under året som gått och vad som är planerat för 2019. Vi vill också passa på att berätta lite om husets historia och ge några påminnelser om medlemmarnas gemensamma ansvar hämtade från våra stadgar.

**Styrelsen** består för närvarande av Hendrik Dahlgren, Carl Johan Lithander, Erika Lyko och Adham Shawaff. Suppleant är Andras Weise. Valberedning är Peter Rudolph. Kontaktuppgifter till styrelsen sitter i tvättstugan bredvid bokningstavlan. Styrelsen sammanträder ca 6-8 ggr per år. I maj kommer nästa årsmöte att hållas. Det händer ständigt saker i huset och ju fler vi är som kan hjälpas åt desto bättre. Kontakta gärna någon i styrelsen om du är intresserad av att bidra. Nya medlemmar väljs in på årsmötet.

**Gemensamma ansvar och hänsyn.** Vi är en liten bostadsrättsförening och vi har gemensamt ansvar för att huset sköts och hålls fint. Det ligger förstås i allas intresse. Det gör att vi kan hålla avgifterna låga och att det blir trevligare att bo i huset. Det gör också att huset som helhet och våra lägenheter behåller sitt värde som är värt mycket den dag en bestämmer sig för att flytta.

Nedan följer en översikt över vad som hänt under 2018 och vad som är planerat för 2019 i huset.

**Ommålning av trapphus,** gathuset. Under året har vi målat om trapphuset i gathuset. Ommålning av trapphuset i gårdshuset genomfördes för ett antal år sedan och vi planerar att måla om växelvis för att dela upp kostnaden.

**Hissar.** I början av året hade vi mycket problem med våra hissar både i gårds- och gathuset vilket gav höga kostnader för underhåll och jourreparationer. De installerades i fastigheten 1983 och skulle enligt vår underhållsplan bytas 2018. Hissen i gårdshuset renoverades under våren 2018 och fungerar nu bra. Hissen i gathuset var i sämre skick vilket utmynnade i beslutet att byta ut den helt. Detta arbete påbörjas, enligt anslag i trapphuset, den 14:e januari och beräknas pågå i 6-8 veckor. Det är en stor men nödvändig investering för föreningen. Förutom att kostnaderna för reparationer försvinner så drar den mindre energi, är tystare och snabbare. Eftersom den har automatiska dörrar har vi ansökt och fått bidrag från boverket för bostadsanpassning. Det ger oss ett bidrag på ca 25% av kostnaden för den nya hissen.

**Nytt städavtal.** Vi har förnyat och omförhandlat vårt avtal med vår städfirma. De kommer även fortsättningsvis på onsdagar för dammsugning och torkning av golv och trappor. I november gjordes en storstädning, av gemensamma källarutrymmen och trapphusens mattor och fönster. Från och med 2019 har vi utökat avtalet till att även omfatta fönsterputs och mattvätt en gång per år.

**Nytt trädgårdsavtal.** Vi har tecknat avtal med en trädgårdsfirma som genomför höst och vårstädning av våra fina innergårdar. Dessa renoverades för ett par år sedan och vi vill ju gärna att de skall fortsätta vara vackra. Vi såg detta som ett bra alternativ till vår och höststädningarna som inte varit så välbesökta. Vi har även köpt in en grill som kan användas för den som vill.

**Hyresgäster.** Hyresavtal med Kinesologin i gatuplan har omförhandlats under året vilket gett större intäkter till föreningen. Vår andra hyresgäst i gatuplan, Fru Bohlin, flyttar till större lokaler den 1 februari 2019. Vår nya hyresgäst blir White Hills AB som kommer att bedriva lugn kontorsaktivitet i lokalen.

**Skadedjur.** Under den varma sommaren fick vi uppleva en smärre råttinvasion på innergården. Skadedjursföretaget Nomore som vi har avtal med ställde ut betesstationer och efter några veckor var det omedelbara problemet borta. För att så långt det går förebygga nya invasioner har styrelsen nu kontakt med företaget Rentokil som kommer att sätta igen de håligheter som råttorna gör och söker sig in i under 2019. Det nya trädgårdavtalet som gör att gårdarna hålls efter och inte växer igen kommer självklart också att fungera förebyggande mot råttor. Vi vill också uppmana alla medlemmar att inte lämna något skräp på gårdarna som blir lockande mat/byggmaterial för skadedjur.

**Fiber.** Under året har vi gått med kvarteret Kameliens samarbete med anslutning till fibernät via Stockholms Stadsnät. Det ger samtliga medlemmar som tecknar abonnemang ett snabbare internet till en lägre kostnad än nuvarande (ComHem). Det är upp till varje enskild medlem att antingen be Stockholms Stadsnät att dra fiberkabel till flera uttag i lägenheten eller köpa en egen router (kan köpas via Stockholms Stadsnät med tillgång till deras support). Generellt gäller att alla frågor om abonnemanget tas av supporten på Stockholms Stadsnät.

**Automatisk dörröppning.** En av våra medlemmar har blivit beviljad bostadsanpassning i form av automatisk dörröppning för alla tre ytterdörrar. Som medlem kan man på egen bekostnad beställa en fjärrkontroll för automatisk dörröppning. För mer information kontakta styrelsen

**Sopphantering.** Huset har en sopsug vilket gör det särskilt viktigt att endast ihopsknutna soppåsar slängs i sopnedkastet. Lösa kartonger, pizzakartonger, emballage och annat korkar igen systemet och medför stora extra kostnader för föreningen. Under 2018 fick vi betala extra för rensning av sopsugen, en kostnad som vi skulle kunna ha sluppit helt.

**Trapphusenoch gångar vid källarförråden** är våra gemensamma ytor och här är det viktigt att inte enskilda medlemmar har saker stående. Det handlar både om brandsäkerhet och framkomlighet men förstås också om att visa hänsyn till varandra. Under 2019 kommer alla saker som står i gångarna i källaren att slängas löpande. Kostnaden för detta kommer att belasta ägaren.

**Lägenhetsreoveringar.** Alla lägenhetsreoveringar utöver rent målning/tapetsering ska godkännas av styrelsen. Det handlar om att byggnadens stabilitet och för att vår gemensamma infrastruktur som vatten, avlopp och el ska fungera på bästa sätt. Om du ska göra en större reovering, ta alltså först kontakt med styrelsen för att få godkännande. När du fått godkännande informera gärna dina grannar när reoveringen startar och beräknas vara färdig.

**Husets historia.** Till sist bifogas några pressklipp om vårt hus ihopsamlade av Anna Dahlgren i föreningen. Huset byggdes 1896 på det som då hette Uppsalagatan 6. 1939 fick gatan namnet Gästrikegatan. I huset har det funnits en självförsvarskola, syateljé och förskola – eller barnstuga som det kallades på 1980-talet. På 1970-talet var huset en "saneringsmogen problemfastighet" som köptes och såldes på spekulation av tidens fastighetshajar. Om du är intresserad av att läsa mer detaljerat i klippet kontakta Anna på a.n.d@telia.com så skickar hon en PDF.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	531	462	462	513
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 334	2 287	2 273	2 336
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 287	5 708	5 611	5 418
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	23	21	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	124	129	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	24	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	65	62	64	101
Soliditet (%)	51	54	55	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	52	-446	-1 121	135
Nettoomsättning (tkr)	1 088	972	970	1 057

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 554 m<sup>2</sup> bostäder och 101 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	12 890 400	0	0	12 890 400
Fond för yttre underhåll	733 503	142 335	0	591 168
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 623 903</b>	<b>142 335</b>	<b>0</b>	<b>13 481 568</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 200 442	-142 335	-446 454	-2 611 654
Årets resultat	51 934	51 934	446 454	-446 454
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 148 508</b>	<b>-90 401</b>	<b>0</b>	<b>-3 058 107</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 475 395</b>	<b>51 934</b>	<b>0</b>	<b>10 423 461</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	51 934
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 058 107
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 335
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 148 508</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 148 508</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 087 911	971 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 332	4 467
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 093 243</b>	<b>976 219</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-605 599	-1 049 893
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 496	-96 493
Personalkostnader	Not 6	-19 713	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 208	-174 505
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-934 016</b>	<b>-1 320 891</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>159 227</b>	<b>-344 672</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 345	-101 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-107 293</b>	<b>-101 782</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>51 934</b>	<b>-446 454</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>51 934</b>	<b>-446 454</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	19 117 792	19 191 800
Pågående byggnation	Not 9	592 719	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 710 511</b>	<b>19 191 800</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 713 311</b>	<b>19 194 600</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 314
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	718 212	270 799
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>718 212</b>	<b>272 113</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		8 185	8 185
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 185</b>	<b>8 185</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>726 397</b>	<b>280 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 439 708</b>	<b>19 474 897</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 890 400	12 890 400
Fond för yttre underhåll	Not 14	733 503	591 168
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 623 903</b>	<b>13 481 568</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 200 442	-2 611 654
Årets resultat		51 934	-446 454
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 148 508</b>	<b>-3 058 107</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 475 395</b>	<b>10 423 461</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 128 292	8 869 548
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 128 292</b>	<b>8 869 548</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 641 256	0
Leverantörsskulder		89 021	88 955
Övriga skulder		9 213	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	96 531	92 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 836 021</b>	<b>181 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 439 708</b>	<b>19 474 897</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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år - 200 år	10 år - 200 år
Fiber	20 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	825 883	718 157
Hyror lokaler	235 703	230 950
Hyror förråd	3 600	0
Kabel-TV intäkter	22 680	22 680
Öresutjämning	45	-35
	<b>1 087 911</b>	<b>971 752</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	5 332	4 467
	<b>5 332</b>	<b>4 467</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 893	0
	Snöröjning/sandning	5 000	5 000
	Städning entreprenad	35 150	34 684
	Städning enligt beställning	9 188	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 000	0
	Hissbesiktning	8 070	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 624
	Soppantering	0	10 079
	Gård	2 156	0
	Serviceavtal	16 775	20 102
	Förbrukningsmateriel	2 443	1 028
		<b>99 675</b>	<b>76 517</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 688
	Tvättstuga	4 031	1 344
	Lås	6 960	4 326
	VVS	7 651	0
	Elinstallationer	0	2 575
	Hiss	57 053	16 401
	Tak	0	10 198
	Fasad	0	2 975
	Fönster	2 379	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 250
		<b>78 074</b>	<b>47 757</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	33 875
	Entré/trapphus	0	497 500
		<b>0</b>	<b>531 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 202	37 646
	Värme	212 866	205 627
	Vatten	43 810	41 784
	Sophämtning/renhållning	20 163	17 136
		<b>320 041</b>	<b>302 193</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 171	22 591
	Kabel-TV	25 801	25 395
	Bredband	13 310	0
		<b>63 282</b>	<b>47 986</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 527</b>	<b>44 065</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>605 599</b>	<b>1 049 893</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Juridiska åtgärder	20 063	0
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	12 725	12 500
	Föreningskostnader	388	844
	Styrelseomkostnader	243	0
	Förvaltningsarvode	74 878	72 158
	Administration	1 787	1 576
	Konsultarvode	11 337	2 449
	Föreningsavgifter	5 082	826
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 440
		<b>132 496</b>	<b>96 493</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	15 000	0
	Sociala kostnader	4 713	0
		<b>19 713</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	148 949	148 949
	Förbättringar	27 259	25 556
		<b>176 208</b>	<b>174 505</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	21 573 530	21 573 530
	Nyanskaffningar	102 200	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 675 730</b>	<b>21 573 530</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 381 730	-2 207 226
	Årets avskrivningar enligt plan	-176 208	-174 505
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 557 938</b>	<b>-2 381 730</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 117 792</b>	<b>19 191 800</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 955 300	3 955 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 908 000	18 908 000
	Taxeringsvärde mark	28 537 000	28 537 000
		<b>47 445 000</b>	<b>47 445 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	45 800 000	45 800 000
	Lokaler	1 645 000	1 645 000
		<b>47 445 000</b>	<b>47 445 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	592 719	0
		<b>592 719</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 344	58 344
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 344</b>	<b>58 344</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-58 344	-58 344
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-58 344</b>	<b>-58 344</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 790	49 790
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 790</b>	<b>49 790</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 790	-49 790
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-49 790</b>	<b>-49 790</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	42 611	37 896
	Skattefordran	188	650
	Klientmedel hos SBC	675 413	232 253
		<b>718 212</b>	<b>270 799</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	591 168	448 833
	Reservering enligt stadgar	142 335	142 335
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>733 503</b>	<b>591 168</b>



**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,100 %	2 600 000	2 600 000	2019-03-01
Handelsbanken	1,220 %	250 000	250 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,260 %	3 653 750	3 653 750	2021-10-30
Handelsbanken	1,250 %	1 915 798	1 915 798	2021-07-30
Handelsbanken	1,250 %	900 000	0	2021-09-30
Handelsbanken	1,250 %	300 000	300 000	2021-06-30
Handelsbanken	1,230 %	150 000	150 000	2021-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 769 548</b>	<b>8 869 548</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 641 256	0	
		<b>7 128 292</b>	<b>8 869 548</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 563 268 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 381 000	14 381 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	14 569	11 772
Avgifter och hyror	81 962	81 162
	<b>96 531</b>	<b>92 934</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

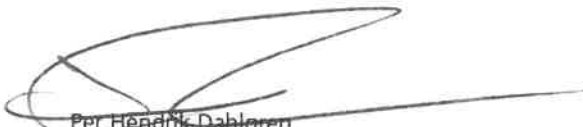
Hissen i gathuset färdigställdes v 9 2019.

---

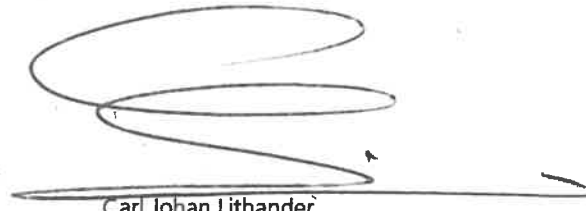
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 15 2019




Per Henrik Dahlgren  
Ledamot



Carl Johan Lithander  
Ledamot



Erika Evelina Maria Lyko  
Ledamot



Adham Mahmoud Ghassan Shawwaf  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21,5 2019



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gästrikegatan 6, org. nr 769603-7774

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gästrikegatan 6 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upp lyser, 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 revisionssed 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:

- 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. Risken 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.

## 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 Brf Gästrikegatan 6 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### Revisorns 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 revisionsred 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Solna den 21 maj 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor