

BRF Gångaren 1
Org.nr 716420-4716

1 (15)

Styrelsen för BRF Gångaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 070 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 061 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 503 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flanören 3 i Stockholms Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 98 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler uppförd. Fastighetens adress är Mariebergsgatan 11-19 och Sankt Göransgatan 121-153.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
45	26	24	3	98

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Mc-platser
5	74	4

Total tomtarea	3 620 m ²
Total bostadsarea	7 314 m ²
Total lokalyta	1 402 m ²

Årets taxeringsvärde	294 800 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	294 800 000 kr kr

BRF Gångaren 1
Org.nr 716420-4716

2 (15)

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m2
GK Franchising AB	177
Moris Livs HB	109
Sub Stockholm AB	85

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,57 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning fr.o.m 1/7-2020
Städning och entrémattor	Cleanday
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Kabel-TV	ComHem AB
Fastighetsskötsel	Storholmen
Avloppssystem	Avloppsteknik AB
Bredband	Stockholm stadsnät

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 271 tkr och planerat underhåll för 253 tkr.

Styrelse

Till 2021 års stämma:

Ordinarie

Pontus Netré
Christian Hansson
Rolf Elsner

Suppleant

Florence Gardinier

Till 2022 års stämma:

Ordinarie

Bo Nordlin
Peter Unge
Cecilia Hoppe

Suppleant

Adam Wastå

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Marta Gessler
KPMG AB

Uppdrag

Förtroendevald revisor
Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Urban Castelius



BRF Gångaren 1
Org.nr 716420-4716

3 (15)

Valberedning

Anders Sjöberg
Allan Stenman

Kommentar

Sammanställande

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har hyresavtal för fyra lokaler sagts upp för omförhandling. Avtalen löper ut 31/3 2021. Avtal har tecknats med Avloppsteknik AB för att få ett kontinuerligt underhåll av avloppsstammarna i fastigheten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-10-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 574 kr/m²/år.



BRF Gångaren 1
Org.nr 716420-4716

4 (15)

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	2 667 387	3 510 760
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 377 125	6 440 300
Finansiella intäkter	39	14 164
Minskning av kortfristiga fordringar	0	27 845
Ökning av kortfristiga skulder	140 299	479 722
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	0
Mottagna depositioner	0	4 500
Upplåtelse bostadsrätt	0	0
	6 517 463	6 966 531
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 880 167	4 076 716
Finansiella kostnader	765 465	733 188
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	86 915	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	2 000 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Utbetalda depositioner	500	0
	7 733 047	7 809 904
Likvida medel vid årets slut	1 451 803	2 667 387
Årets förändring av likvida medel	-1 215 584	-843 373



BRF Gångaren 1
Org.nr 716420-4716

5 (15)

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	6 292	6 401	6 339	6 356	6 345
Resultat efter finansiella poster	-1 338	-425	2	267	254
Resultat exklusive avskrivningar	732	1 644	2 072	2 315	2 302
Balansomslutning	299 047	301 970	304 911	307 127	308 391
Soliditet (%)	82	81	80	80	79
Likviditet (%)	52	86	131	147	118
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	574	574	574	574	574
Räntekostnad kr/kvm bostadsyta	105	100	115	116	122
Lån kr/kvm totalyta	6 019	6 243	6 524	6 783	6 951

Totalytan är 8 918 kvm, varav 7 314 kvm är bostadsyta samt en lokal/garageyta på 1 604 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	237 759 000	3 053 643	4 486 730	-425 384	244 873 989
Avsättning fond för yttre underhåll		445 000	-445 000		0
lanspråkstagande fond för yttre underhåll		-732 296	732 296		0
Disposition av föregående års resultat:			-425 384	425 384	0
Årets resultat				-1 338 412	-1 338 412
Belopp vid årets utgång	237 759 000	2 766 347	4 348 642	-1 338 412	243 535 577

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	4 348 643
Årets resultat	-1 338 412
	3 010 231

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 652 500
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-253 047
I ny räkning överföres	1 610 778
	3 010 231

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

BRF Gångaren 1
Org.nr 716420-4716

6 (15)

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 291 530	6 401 517
Övriga rörelseintäkter		85 595	38 783
Summa rörelseintäkter		6 377 125	6 440 300
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 482 914	-3 683 772
Övriga externa kostnader	4	-274 555	-271 739
Personalkostnader	5	-122 698	-121 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 069 944	-2 069 944
Summa rörelsekostnader		-6 950 111	-6 146 660
Rörelseresultat		-572 986	293 640
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	14 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 465	-733 188
Summa finansiella poster		-765 426	-719 024
Resultat efter finansiella poster		-1 338 412	-425 384
Årets resultat		-1 338 412	-425 384



BRF Gångaren 1
Org.nr 716420-4716

7 (15)

Balansräkning **Not** **2020-08-31** **2019-08-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	6	296 671 325	298 719 488
Inventarier, verktyg och installationer	7	152 471	174 252
Summa materiella anläggningstillgångar		296 823 796	298 893 740

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	8	147 000	147 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		147 000	147 000

Summa anläggningstillgångar **296 970 796** **299 040 740****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		24 495	2 799
Övriga fordringar		61 263	162 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	263 048	96 416
Summa kortfristiga fordringar		348 806	261 891

Kassa och bank

Kassa och bank		1 451 803	2 667 387
Summa kassa och bank		1 451 803	2 667 387

Summa omsättningstillgångar **1 800 609** **2 929 278****SUMMA TILLGÅNGAR** **298 771 405** **301 970 018**

BRF Gångaren 1
Org.nr 716420-4716

8 (15)

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		237 759 000	237 759 000
Fond för yttre underhåll		2 766 346	2 766 346
Summa bundet eget kapital		240 525 346	240 525 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 348 643	4 774 027
Årets resultat		-1 338 412	-425 384
Summa fritt eget kapital		3 010 231	4 348 643
Summa eget kapital		243 535 577	244 873 989
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	51 676 851	53 676 851
Summa långfristiga skulder		51 676 851	53 676 851
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		381 239	134 470
Skatteskulder		12 361	71 466
Övriga skulder		278 840	277 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	886 537	935 734
Summa kortfristiga skulder		3 558 977	3 419 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 771 405	301 970 018



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Installation Aptus	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



BRF Gångaren 1
Org.nr 716420-4716

10 (15)

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Årsavgifter bostäder	4 194 326	4 198 632
Hyror lokaler	1 089 410	1 055 758
Hyror garage	1 188 288	1 127 358
Hyses- och avgiftsbortfall garage	-64 174	-31 047
Debiterad fastighetskatt	56 288	50 816
Reduktion hyror lokal i samband med Covid-19	-172 608	0
	6 291 530	6 401 517

Not 3 Driftkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Underhåll	526 983	732 269
Reparationer	1 270 712	467 991
Fastighetsavgift och fastighetskatt	322 946	322 946
Samfällighetsavgift	35 009	24 428
Försäkringspremier	105 166	82 521
Kabel- och digital-TV	124 275	114 752
Systematiskt brandskyddsarbete	31 437	3 086
Serviceavtal	42 999	10 503
Besiktningar	10 232	35 615
Bevakningskostnader	0	6 442
Snö- och halkbekämpning	3 295	8 481
Statuskontroll	0	1 875
Förbrukningsinventarier	6 480	19 643
Vatten	122 232	137 766
Fastighetsel	201 364	220 851
Uppvärmning	898 496	805 957
Sophantering och återvinning	238 301	144 020
Förvaltningsarvode drift	542 988	546 825
Återbäring från Riksbyggen	0	-2 200
	4 482 915	3 683 771



Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Arvode ekonomisk förvaltning	141 747	170 122
Revisionsarvode	31 940	31 154
Övriga förvaltningskostnader	59 709	31 437
Kreditupplysningar	1 661	3 333
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	11 972	17 084
Telefon och porto	19 680	10 574
Medlems- och föreningsavgifter	4 900	4 900
Bankkostnader	2 947	3 134
	274 556	271 738

Not 5 Personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Styrelsearvoden	91 321	91 000
Utbildning	0	1 613
Sociala avg. på styrelsearvoden	25 155	28 592
Arvode vicevärd/uppdragstagare	6 222	0
	122 698	121 205



Not 6 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	232 382 803	232 382 803
Mark	79 566 000	79 566 000
Anslutningsavgifter	131 871	131 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 080 674	312 080 674
Ingående avskrivningar byggnader	-13 229 315	-11 181 152
Ingående avskrivningar anslutningsavgifter	-131 871	-131 871
Årets avskrivningar byggnader	-2 048 163	-2 048 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 409 349	-13 361 186
Utgående redovisat värde	296 671 325	298 719 488
Redovisat värde byggnader	217 379 261	219 153 488
Redovisat värde mark	79 566 000	79 566 000
Taxeringsvärden bostäder	276 000 000	276 000 000
Taxeringsvärden lokaler	18 800 000	18 800 000
	294 800 000	294 800 000
Taxeringsvärden byggnader	151 600 000	151 600 000
Taxeringsvärden mark	143 200 000	143 200 000
	294 800 000	294 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden installationer	217 814	217 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 814	217 814
Ingående avskrivningar	-43 562	-21 781
Årets avskrivningar	-21 781	-21 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 343	-43 562
Utgående redovisat värde	152 471	174 252

Not 8 Andra långfristiga fodringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i Riksbyggen	147 000	147 000
	147 000	147 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 548	51 203
Förutbetalda driftkostnader	0	22 450
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	13 550
Förutbetald kabel-tv avgift	0	9 213
Periodiserad amortering	187 500	0
	263 048	96 416

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	0,69	2020-12-28	11 640 985	11 640 985
SEB	0,79	2021-03-28	7 437 500	7 437 500
SEB	0,73	2021-04-28	1 640 985	1 640 985
SEB	1,13	2020-10-28	8 591 937	8 591 937
SEB	1,33	2021-04-28	9 674 500	9 674 500
SEB	1,81	2022-01-28	10 904 437	12 154 437
SEB	1,61	2022-09-28	3 786 507	4 536 507
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 000 000	-2 000 000
			51 676 851	53 676 851

Kortfristig del av långfristig skuld avser de lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med vilkorsförändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Styrelsen kommer att omsätta dessa lån efter balansdagen. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	77 280 000	77 280 000
	77 280 000	77 280 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	56 473
Upplupna räntekostnader	116 943	135 193
Upplupna elkostnader	21 127	16 816
Upplupna vattenavgifter	23 976	22 617
Upplupna värmekostnader	35 537	33 642
Upplupna kostnader för renhållning	16 164	49 220
Upplupna revisionsarvoden	35 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	150 742	150 742
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	487 048	436 031
	886 537	935 734



Stockholm 2020-01-15



Pontus Netré



Rolf Elsner



Peter Unge



Bo Nordlin



Christian Hansson



Cecilia Hoppe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-15

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor



Marta Gessler
Förtroendevald revisor