



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Gredelby Hagar

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar

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 2018 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1988-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2013-02-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karl Mats Stefan Eriksson	Ledamot
Johan Fredrik Johansson	Ledamot
Jan-Olof Persson	Ledamot
Ruth Maria Wall	Ledamot
Rolf Micael Wall	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

BDO Mälardalen AB	Revisor	
Lars Ludwig Holmgren	Ordinarie Extern	BDO Uppsala AB

Valberedning

Patrik Andersson	
Therese Kristersson	
Håkan Redin	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-06. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-12. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GREDELBY 25:1	1989	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar..

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, Golvvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 130 småhus.

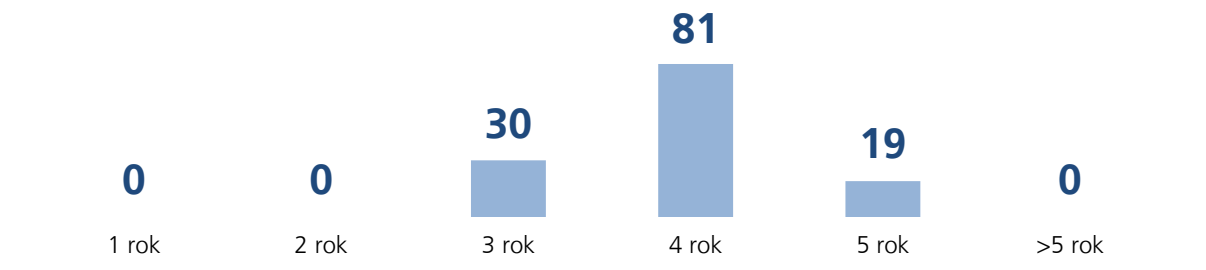
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 224 m², varav 13 224 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-05.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av hängrännor och målning av garage och carportar. Utfört på udda husnummer sidan.	2018	
Åtgärder på tak och hängrännor på hus	2018	
Byte av hängrännor och målning av garage och carportar. Utfört på jämna och udda husnummer sidan.	2017 - 2018	
Åtgärder på tak och hängrännor på hus	2017	
Byte av innertak i soprum	2017	
Byte av steket längs Kolugnsvägen	2016	
Renovering av Bastu- och duschutrymme i föreningslokal	2016	
Byte av armaturer på lyktstolpar.	2016	
Anläggning av nya gräsmattor	2016	
Byte av golvmatta och ommålning av väggar i tvättstuga i föreningslokal	2016	
Spolning av samtiliga spill- och dagvattenledningar i området	2016	Även spilledningar i hus har spolats
Byte av bokningssystem för bokning av lokaler i föreningslokal	2016	
Åtgärder på trädgård framför hus 1 - 5	2016	
Byte av fallsand i lekparken vid bollplanen	2016	
Ökat hastigheten på bredbandet i området.	2015	
Åtgärder på mark mellan bollplan och föreningslokal, för att minska översvämningar vid regnväder.	2015	
Byte av samtliga garageportar	2015	
Mossbekämpning av tak	2015	
Målning av utsida fönster och förråds-, ytter- och altandörrar	2015	Hus 83 till 155
Byte av armaturer på lyktstolpar och väggar.	2015	
Byte av sand i samtliga sandlådor.	2014	
Förnygring av gemensam trädgård	2014	
OVK besiktning	2014	Av föreningslokal
Mossbekämpning av tak	2014	Hus 1 till 155 + föreningslokal
Målning av utsida fönster och förråds-, ytter- och altandörrar	2014	Hus 1 till 81
Rengöring av ventilationssystem.	2014	Hus 1 till 155 + föreningslokal
Byte av fönsterlister och dörrlister i samtliga hus	2013	Utom hus 41, 43, 53 och 51
Målning av utsida fönster och förråds-, ytter- och altandörrar	2013	Hus 2 till 96

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentarer
Upprustning av gemensamma ytor	2012	Gräsmattor, borttag av buskar, förbättring rabatter mm
Utvändig målning av föreningslokal	2012	
Byte av låsen och nycklar till föreningslokal samt vissa garage	2012	
Telia, reparation av anläggning	2012	Byte av vissa delar av fibernätet
ommålning av fasad alla hus jämna nr.	2011	
Installation av Telia Bredband	2011	
ommålning fasad alla hus ojämna nr	2010	alla jämna husnr ommålas våren 2011
ommålning av samtliga garage, soprum, carportar	2009	
Alla vattenarmaturer	2008	Utbyta i samtliga hus
Gavelfasader i söderläge	2008	Forts. av utsatta fasader i söderläge
Samtliga bilplatser försetts med el-plintar	2007	
Brandstegar på husgavlarna	2007	Bytts mot säkrare
Fasadpanelbyte	2007	
Databaserat bokningssystem till kvartersgården	2006	Tvättstuga, bastu och samlingslokal
Gavelfasader i söderläge är bytt	2006	Enbart utsatta fasader i söderläge
Samtliga lekplatser, sandlådor ock lekredskap	2006	Utbyta, följer EUs säkerhetsstandard
Byte av samtliga köksfläktar	2004	Funktionen ventilerar hela lgh
Renovering av samtliga nedre duschrum	2001	
Ommålning av alla hus utvändigt	1997	
FORTSÄTTNING		

Planerat underhåll	År
Åtgärder på tak och hängrännor på hus	2019 till 2023
Målning av hus	2024 till 2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

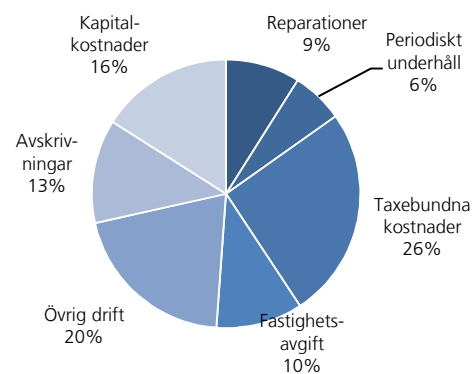
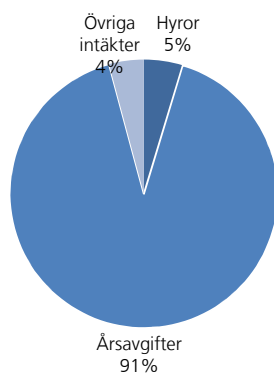
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Telia, Kabel-TV nätet (fibernet)
Snöröjning vintersäsong 2017/2018	L.G.A. Trädgårds & Fastighetservice AB
Värme och fastighetsel	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar from april 2018 Protector Forsäkring ASA
Övriga sopor	Ragn-Sells
Elförbrukning	Kundkraft
Parkeringsbevakning	Q-park
Brännbara sopor och kompost	Knivsta kommun
Vatten och avlopp	Roslagsvatten
Revisor	BDO Mälardalen AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 566 273	3 945 508
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 040 767	9 752 285
Finansiella intäkter	129	106
Minskning kortfristiga fordringar	6 116	53 361
Ökning av långfristiga skulder	1 540 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	12 039	0
	11 599 051	9 805 752
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 974 661	6 525 308
Finansiella kostnader	1 559 549	1 583 069
Ökning av materiella anläggningstillgångar	663 275	0
Minskning av långfristiga skulder	0	960 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	116 609
	9 197 485	9 184 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 967 840	4 566 273
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 401 567	620 766

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsredovisningen för år 2018 är den skrift som beskriver Brf Gredelby Hagers verksamhet och ekonomi under det gångna året. Rapporten beskriver en bostadsrättsförening med omfattande verksamhet och god ekonomi.

Den löpande ekonomiska förvaltningen har styrelsen förordnat till SBC (Sveriges bostadsrätters centralorganisation). Stadgarna ligger till grund för föreningens verksamhet och styrelsen har med stöd av stadgarna skapat ett antal styrdokument som mer i detalj beskriver hur olika ärenden hanteras.

Vårt område byggdes för ungefär 30 år sedan och för att vi skall ha nytta och glädje av vår fastighet i framtiden har styrelsen utformat en plan för underhåll och förnyelse av området. Arbetet startade för några år sedan. Några av de åtgärder som redan utförts i det omfattande programmet är: Föryngring av trädgården, målning av utsida på fönster och dörrar, målning och allmän uppfräschning av samtliga lokaler i föreningshuset, byte av samtliga garageportar, åtgärder för mossbekämpning på taken, byte av belysningsarmaturer utomhus. Vidare har arbeten utförts som byte av staket längs Kolugnsvägen, målning av carportar och garage, byte av hängrännor på carportar och garage och åtgärder på tak på trerumslägenheter.

Enligt framställningen ovan är föreningen inne i en period med många små och stora åtgärder. Styrelsens starkaste drivkraft i detta arbete är att följa stadgarna för föreningen, där det går att läsa i de inledande styckena; "Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen". Tillsammans har vi en ekonomisk förening, där vi medlemmar är delägare i boendet och de satsningar föreningen gör idag går tillbaka till medlemmarna i framtiden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 214
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 216

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	692	692	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 759	6 642	6 715	6 788
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	8	7
Värmekostnad/m ² totalyta	110	100	102	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	55	38	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	120	142	157
Soliditet (%)	10	10	9	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	286	422	-533	-350
Nettoomsättning (tkr)	9 621	9 619	9 632	9 621

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 224 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 835 162	0	0	9 835 162
Fond för yttre underhåll	362 425	362 425	-362 425	362 425
S:a bundet eget kapital	10 197 587	362 425	-362 425	10 197 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-344 225	-362 425	784 425	-766 225
Årets resultat	286 270	286 270	-422 000	422 000
S:a ansamlad förlust	-57 955	-76 155	362 425	-344 225
S:a eget kapital	10 139 632	286 270	0	9 853 362

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	286 270
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	18 200
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-362 425
summa balanserat resultat	-57 955

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	362 425
att i ny räkning överförs	304 470

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 620 802	9 618 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	419 966	133 598
Summa rörelseintäkter		10 040 767	9 752 285
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 152 521	-5 767 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 018	-239 902
Personalkostnader	Not 6	-582 122	-517 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 220 416	-1 222 013
Summa rörelsekostnader		-8 195 077	-7 747 321
RÖRELSERESULTAT		1 845 690	2 004 963
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 559 549	-1 583 069
Summa finansiella poster		-1 559 420	-1 582 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		286 270	422 000
ÅRETS RESULTAT		286 270	422 000

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	93 150 286	94 356 213
Maskiner	Not 9	637 438	13 568
Inventarier	Not 10	24 916	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 812 640	94 369 782
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 817 640	94 374 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		126	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 974 435	3 203 646
Summa kortfristiga fordringar		6 974 561	3 203 706
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 375 404
Summa kassa och bank		0	1 375 404
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 974 561	4 579 110
SUMMA TILLGÅNGAR		100 792 201	98 953 892

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 835 162	9 835 162
Fond för yttre underhåll	Not 13	362 425	362 425
Summa bundet eget kapital		10 197 587	10 197 587
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-344 225	-766 225
Årets resultat		286 270	422 000
Summa fritt eget kapital		-57 955	-344 225
SUMMA EGET KAPITAL		10 139 632	9 853 362
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	88 420 000	86 880 000
Summa långfristiga skulder		88 420 000	86 880 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	960 000	960 000
Leverantörsskulder		189 445	226 935
Skatteskulder		101 955	4 836
Övriga skulder		101 506	61 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	879 663	967 509
Summa kortfristiga skulder		2 232 569	2 220 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 792 201	98 953 892

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	100 år	100 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Maskiner	5-10 år	5 år
Inventarier	5 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	9 151 845	9 151 845
Hyror garage moms	450	0
Hyror parkering	127 595	126 412
Hyror garage	243 561	242 821
Hyror carport	97 620	97 875
Öresutjämning	-269	-267
	9 620 802	9 618 686

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	405 925	119 819
Övriga intäkter	14 041	13 779
	419 966	133 598

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 825	553
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 719
	Snöröjning/sandning	298 209	394 654
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 900
	Gemensamma utrymmen	3 587	11 996
	Garage	902	0
	Gård	41 215	29 388
	Serviceavtal	3 750	3 625
	Förbrukningsmateriel	16 789	29 678
	Störningsjour och larm	4 213	438
	Brandskydd	355	0
	Fordon	12 257	832
		384 102	485 782
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	20 488
	Hyreslägenheter	-3 000	0
	Brf Lägenheter	3 000	0
	Gemensamma utrymmen	14 096	8 158
	Tvättstuga	30 361	16 986
	Sophantering/återvinning	1 500	900
	Lås	3 724	6 052
	VVS	59 795	18 043
	Värmeanläggning/undercentral	44 869	22 481
	Ventilation	31 599	36 610
	Elinstallationer	71 180	40 713
	Bredband	0	-200
	Tak	0	12 300
	Mark/gård/utemiljö	6 427	21 063
	Garage/parkering	5 922	7 216
	Skador/klotter/skadegörelse	405 625	119 819
	Vattenskada	193 794	79 109
		868 892	409 737
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	167 676	35 625
	Källare	0	8 370
	Tak	162 753	222 118
	Mark/gård/utemiljö	97 445	40 563
	Garage/parkering	184 615	579 236
		612 489	885 912
	Taxebundna kostnader		
	El	117 158	105 591
	Värme	1 451 895	1 326 159
	Vatten	659 613	721 870
	Sophämtning/renhållning	255 076	255 076
	Grovsopor	7 614	9 951
		2 491 356	2 418 647
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	238 133	181 463
	Självrisk	56 000	0
	Bredband	486 166	480 243
		780 299	661 706
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 015 384	906 060
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 152 521	5 767 845

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	1 944	0
	Tele- och datakommunikation	0	346
	Juridiska åtgärder	0	29 500
	Inkassering avgift/hyra	850	6 925
	Hysesförluster	60	60
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	25 000
	Föreningskostnader	2 258	16 045
	Styrelseomkostnader	18 656	8 700
	Fritids- och trivselkostnader	6 275	2 249
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	111 015	106 984
	Administration	13 561	7 904
	Korttidsinventarier	16 639	24 974
	Konsultarvode	35 175	3 405
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 960	7 810
		240 018	239 902
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	331 363	333 003
	Löner	120 725	59 688
	Sociala kostnader	129 297	120 892
	Övriga personalkostnader	737	3 979
		582 122	517 562
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 197 703	1 197 703
	Förbättringar	8 224	8 224
	Maskiner	13 630	16 086
	Inventarier	859	0
		1 220 416	1 222 013

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 657 762	142 657 762
	Utgående anskaffningsvärde	142 657 762	142 657 762
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 528 701	-23 322 774
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 205 927	-1 205 927
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 734 628	-24 528 701
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-23 772 848	-23 772 848
	Utgående nedskrivning	-23 772 848	-23 772 848
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 150 286	94 356 213
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 245 312	9 245 312
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 698 000	62 698 000
	Taxeringsvärde mark	58 110 000	58 110 000
		120 808 000	120 808 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 808 000	120 808 000
		120 808 000	120 808 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	115 805	115 805
	Nyanskaffningar	637 500	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	753 305	115 805
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-102 237	-86 151
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 630	-16 086
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-115 867	-102 237
	Redovisat restvärde vid årets slut	637 438	13 568

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 283	214 283
	Nyanskaffningar	25 775	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	240 058	214 283
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-214 283	-214 283
	Årets avskrivningar enligt plan	-859	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-215 142	-214 283
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 916	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	6 595	6 772
	Skattefordran	0	6 005
	Klientmedel hos SBC	6 967 840	3 190 869
		6 974 435	3 203 646
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	362 425	362 425
	Reservering enligt stadgar	362 425	362 425
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-362 425	-362 425
	Vid årets slut	362 425	362 425

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,450 %	20 000 000	20 000 000	2021-12-01
Handelsbanken	0,000 %	0	7 840 000	
Handelsbanken	1,620 %	13 289 608	13 289 608	2023-12-30
Handelsbanken	1,800 %	46 710 392	46 710 392	2020-10-30
Handelsbanken	1,630 %	9 380 000	0	2023-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		89 380 000	87 840 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-960 000	-960 000	
		88 420 000	86 880 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 580 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	130 634 000	130 634 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	6 313
Sociala avgifter	0	3 321
Ränta	175 428	183 237
Avgifter och hyror	704 235	716 096
Störningsjour och larm	0	438
VVS	0	5 412
Vattenskada	0	52 693
	879 663	967 509

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Vi planerar inga större underhåll det kommande året.

Styrelsens underskrifter

KNIVSTA den 28 / 2 2019

Karl Mats Stefan ~~Eriksson~~^{Westerman}
Ledamot



Johan Fredrik Johansson
Ledamot



Jan-Olof Persson
Ledamot



Ruth Maria Wall
Ledamot



Rolf Micael Wall
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2019



Lars Ludwig Holmgren
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar
Org.nr. 716422-2494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar för år 2018. Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 11 mars 2019

BDO Mälardalen AB



Ludwig Holmgren

Auktoriserad revisor