

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Gladan

769625-8057

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Årsredovisning 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

Trevlig läsning!

Förvaltningsberättelse 2018

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

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

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

FÖRENINGENS VERKSAMHET

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

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

FÖRENINGENS STYRELSE

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

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

Föreningens revisionsbolag är EY (Ernst & Young AB)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

FÖRENINGENS FINANSIERING

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

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

*Stibor, senaste använd ränta enligt engagemangsbesked.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

ALLMÄNT OM BYGGNADEN

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

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

ÅRETS UNDERHÅLL

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

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

ÅRETS INVESTERINGAR OCH UTVECKLINGSKOSTNADER

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

- Laddboxar för elbil
- Planteringskärl
- Belysning innergård

LÄGENHETER

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

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

LOKALER, GARAGE OCH GEMENSAMMA YTOR

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

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

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

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

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

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

FÖRVALTNING OCH STÖRRE LEVERANTÖRSAVTAL

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

Andra större leverantörsavtal.

TV och bredband - Bredbandsbolaget

Fjärrvärme - Stockholm Exergi

EL - Fortum (elhandel) och Ellevio (elnät)

Vatten - Stockholm Vatten

Hushållssopor och matavfallsåtervinning - Stockholm Vatten och Avfall

Förpackningsåtervinning - Veolia

Bevakning och fastighetsjour - Securitas

Hissar - Schindler