



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Gesundaplan 50
769617-7166

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar/underskrifter	6-9

M



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gesundaplan 50, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01-2019-12-31.

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: 820 kvm (BOA).

Styrelsen

Styrelsen utsedd på ordinarie föreningsstämma 2019-06-04 har haft följande sammansättning:

Magnus Flinck	Ledamot
Hans Kallin	Ledamot
Marcus Tinnerholm	Ledamot
Michael Wallon	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.

Händelser under året

Under 2019 har föreningen fortsatt med viss renovering av bl.a. entrétrappa, skorstenar och rökkanaler. Föreningens ekonomi har förbättrats genom intäkter från nya medlemmar (ombyggnation av markplan till lägenheter 2018) samt effektiviserad uppvärmning genom bergvärme. Föreningen har en synnerligen bra fastighet som inte har nämnvärda krav på renovering. Styrelsens arbete har till stor del varit inriktat på att ytterligare stabilisera ekonomin samt slutföra renoveringsåtgärderna. Fortsatt har föreningen 13 andelar fördelat på 4 plan. Vi har dessutom haft vår- och höststäddag med god uppslutning av medlemmar. Nytt sopkärl, för komposterbart avfall, har inskaffats. På inrådan av jurist genomfördes en förlikning gällande en tvist avseende tidigare erhållna konsulttjänster, detta belastar resultatet för 2019 med cirka 130 tkr.

M



Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	533 914	531 126	580 344	577 532
Resultat efter finansiella poster	-413 303	-513 691	-159 741	16 065
Soliditet, %	90	90	85	86

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	19 851 758	9 439 402	98 200	-1 568 331
Avsättning/upplösning av fond för yttre underhåll			-86 200	86 200
Årets resultat				-413 303
Vid årets slut	19 851 758	9 439 402	12 000	-1 895 434

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-1 482 131
årets resultat	-413 303
Totalt	-1 895 434
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	17 000
överföring till balanserat resultat	-1 912 434
Totalt	-1 895 434

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

M



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		401 292	426 044
Hyror bostäder		3 996	999
Hyror lokaler		128 211	101 968
Övriga intäkter		415	2 115
Nettoomsättning		533 914	531 126
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-655 928	-723 149
Avskrivning byggnad	2	-151 435	-151 175
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-91 044	-88 949
Rörelseresultat		-364 493	-432 147
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	11
Räntekostnader		-48 810	-81 555
Resultat efter finansiella poster		-413 303	-513 691
Resultat före skatt		-413 303	-513 691
Årets resultat		-413 303	-513 691

M



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	2	29 282 185	29 381 600
Byggnadsinventarier	3	730 449	800 548
		<u>30 012 634</u>	<u>30 182 148</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 012 634</u>	<u>30 182 148</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		38	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 782	21 950
		<u>17 820</u>	<u>21 999</u>
<i>Kassa och bank</i>		327 002	616 612
Summa omsättningstillgångar		<u>344 822</u>	<u>638 611</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 357 456</u>	<u>30 820 759</u>

M



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 851 758	19 851 758
Upplåtelseavgifter		9 439 402	9 439 402
Fond för yttre underhåll		12 000	98 200
		<u>29 303 160</u>	<u>29 389 360</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 482 131	-1 054 641
Årets resultat		-413 303	-513 691
		<u>-1 895 434</u>	<u>-1 568 332</u>
Summa eget kapital		<u>27 407 726</u>	<u>27 821 028</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	2 800 000	2 800 000
		<u>2 800 000</u>	<u>2 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	68 476
Skatteskulder		39 004	21 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 726	110 152
		<u>149 730</u>	<u>199 731</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 357 456</u>	<u>30 820 759</u>

M



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 beräknande livslängd.

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %

M



Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel		13 200
Städning	20 476	43 143
Sotning	31 013	9 938
Larm, övervakning	13 755	
Tvättstuga	2 235	3 606
Gård	5 979	46 071
Undercentral		619
Reparation och underhåll	66 142	130 446
Elavgifter	92 112	131 322
Uppvärmning		91 774
Vatten och avlopp	29 495	29 066
Sophämtning	8 020	13 445
Fastighetsförsäkringar	13 066	13 070
Tomträttsavgäld	53 000	53 000
Kabel-TV	43 670	35 548
Teknisk förvaltning	69 158	
Övriga fastighetskostnader	11 626	30 198
Fastighetsskatt	17 901	21 103
Styrelsearvoden		-5 000
Revisionsarvode	31 750	13 250
Ekonomisk förvaltning	37 220	30 969
Övriga förvaltningskostnader	32 675	19 882
Konsultarvoden	15 375	
Juridiska kostnader	39 531	
Arbetsgivaravgift	21 729	-1 501
Summa	655 928	723 149

Not 2 Byggnad

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

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	30 234 928	21 266 167
Årets inköp	52 020	8 968 761
Ingående avskrivning enligt plan	-853 328	-702 153
Årets avskrivning enligt plan	-151 435	-151 175
Utgående bokfört värde	29 282 185	29 381 600
Taxeringsvärde bostäder	16 400 000	10 600 000
Taxeringsvärde lokaler	-	907 000
<i>M</i>	16 400 000	11 507 000



Not 3 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	996 447	106 950
Årets inköp	20 945	889 497
Ingående avskrivning enligt plan	-195 899	-106 950
Årets avskrivning enligt plan	-91 044	-88 949
Utgående bokfört värde	730 449	800 548

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek, bundet till 2028-01-30		
Ränta 2,127 %		
Nytt lån		700 000
Ingående bokfört värde	2 100 000	1 400 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 100 000	2 100 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,69 %		
Ingående bokfört värde	700 000	1 400 000
Årets amortering	-	-700 000
Utgående bokfört värde	700 000	700 000
Summa utgående bokfört värde	2 800 000	2 800 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 800 000	2 800 000

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

M



Underskrifter


Stockholm

Magnus Flinck

Hans Kallin

Marcus Tinnerholm

Min revisionsberättelse har lämnats den ~~dag~~ 5/5 2020,
som framgår av min underskrift


Mats Lentipalo
Godkänd revisor



Verification

Transaction ID	SkYUcMwYL-ry5LqfwtI
Document	Årsredovisning Gesundaplan 50.pdf
Pages	10
Sent by	Hans Kallin

Signing parties

Magnus Flinck	magnus_flinck@yahoo.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Marcus Tinnerholm	mtinnerholm@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Hans Kallin	hans.kallin@allegretto.se	Method: BankID SE	Action: Sign

Activity log

E-mail invitation sent to mtinnerholm@gmail.com
2020-04-29 17:18:23 CEST,

E-mail invitation sent to magnus_flinck@yahoo.com
2020-04-29 17:18:23 CEST,

E-mail invitation sent to hans.kallin@allegretto.se
2020-04-29 17:18:23 CEST,

Clicked invitation link Hans Kallin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.122 Safari/537.36,2020-04-29 17:22:03 CEST,IP address: 213.80.18.201

Document viewed by Hans Kallin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.122 Safari/537.36,2020-04-29 17:22:03 CEST,IP address: 213.80.18.201

Document signed by Hans Olof Kallin

Birth date: 1991/07/02,2020-04-29 17:23:05 CEST,

Clicked invitation link Marcus Tinnerholm

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-04-29 17:57:04 CEST,IP address: 185.183.147.26

Document viewed by Marcus Tinnerholm

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-04-29 17:57:05 CEST,IP address: 185.183.147.26

Document signed by Marcus Gustav Tinnerholm

Birth date: 1988/02/17,2020-04-29 17:58:01 CEST,

Clicked invitation link Magnus Flinck

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/80.0.3987.163 Safari/537.36 OPR/67.0.3575.137,2020-05-01 06:48:59 CEST,IP address: 185.183.147.40



Document viewed by Magnus Flinck

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/80.0.3987.163 Safari/537.36
OPR/67.0.3575.137,2020-05-01 06:49:00 CEST,iP address: 185.183.147.40

E-mail invitation sent to magnus_flinck@yahoo.com

2020-05-04 07:18:16 CEST,

Document signed by MAGNUS FLINCK

Birth date: 1961/04/02,2020-05-04 18:37:31 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 2019.

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 2019 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 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 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 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:

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 2019 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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.

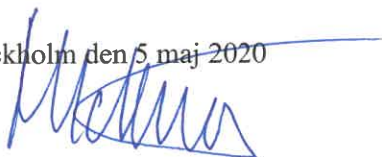
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 5 maj 2020



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR