

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gulsippan, 738200-0334, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Gulsippan nr 4, vilken innehåller 27 bostadsrättslägenheter, 1 bostadsrättslokal, 4 garage och 1 föreningslokal.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

- 2018 05 24	2018 05 24 -	
Jan Lundh	Christel Persson	ordförande
Britt-Marie Kron	Gerti Hasselqvist	v ordförande
Christel Persson	Helén Davidsen	sekreterare

Suppleanter har varit:

Bertil Kamph	Bertil Kamph
Avdo Merdanovic	Avdo Merdanovic
Helén Davidsen	Roger Wåhlin

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Gerti Hasselqvist, ordinarie ledamot, samt suppleanterna Bertil Kamph, Avdo Merdanovic och Roger Wåhlin.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Johan Törnquist med Bengt Nilsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Ekonomiska förvaltare har varit Ulf Johansson och Anders Ahlbin.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 r o kv	3 st 2 r o k	18 st 3 r o k	3 st 4 r o k
---------------	--------------	---------------	--------------

Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 33 st och vid årets slut 33 st.

Underhållsplan

Sedan år 2008 har bostadsrättsföreningen en underhållsplan.

I underhållsplanen framgår det periodiska underhållet på 10, 30 resp 40 år.

Åtgärder och kostnader likaså.

Periodiskt underhåll för de närmaste 10 åren ligger i genomsnitt på 596 000 kronor årligen.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts under året, varav speciellt kan nämnas:

Byte av radiatorventiler

Byte av tvättmaskin

Nytt golv i lokalen, samt reparation av taket

Inköp av grill i trädgården, samt borttagning av häck

Planerade underhåll år 2019 och framöver

Skorstensåpor

Renovering av fasad

Nya balkonger

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 1% fr o m 2019 01 01.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	1 045	1 062	1 064	1 085	1 084
Resultat	-13	99	268	190	224
Balansomslutning	2 420	2 403	2 321	2 050	1 841

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	187 540	1 711 504	238 003	98 973	2 236 020
Disposition			98 973	-98 973	0
Avsättning yttre fond		220 000	-220 000		0
Uttag yttre fond		-203 860	203 860		0
Årets resultat				-12 859	-12 859
Årets slut	187 540	1 727 644	320 836	-12 859	2 223 161

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	336 975,92
Årets resultat	-12 858,75
Avsättning till fond för yttre underhåll	-220 000,00
Anspråktagande av fond yttre underhåll	203 860,00
Summa	307 977,17

Styrelsen föreslår att 307 977,17 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	1	1 044 777 <u>1 044 777</u>	1 062 404 <u>1 062 404</u>
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-637 429	-615 374
<i>Reparationer</i>	3	-68 248	-26 036
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-203 860	-195 774
Personalkostnader	5	-111 163	-89 677
Avskrivningar	6	-41 000 <u>-1 061 700</u>	-41 000 <u>-967 861</u>
Rörelseresultat		-16 923	94 543
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		4 064 <u>4 064</u>	4 430 <u>4 430</u>
Årets resultat		-12 859	98 973
Årets resultat enligt ovan		-12 859	98 973
Avsättning till fond för yttre underhåll		-220 000	-220 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		203 860	195 774
Resultat efter disposition av underhåll		-28 999	74 747

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2018-12-31

2017-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

361 818

402 818

361 818

402 818

Summa anläggningstillgångar

361 818

402 818

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga kortfristiga fordringar

25 709

25 709

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 039

12 304

Kassa och bank

2 019 071

1 962 496

2 057 819

2 000 509

SUMMA TILLGÅNGAR	2 419 637	2 403 327
-------------------------	------------------	------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

187 540

187 540

Yttre underhållsfond

1 727 644

1 711 504

1 915 184

1 899 044

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

320 836

238 003

Årets resultat

-12 859

98 973

307 977

336 976

SUMMA EGET KAPITAL	2 223 161	2 236 020
---------------------------	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

75 639

55 449

Skatteskulder

4 254

4 254

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

116 583

107 604

196 476

167 307

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 419 637	2 403 327
---------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

Nettoomsättning	Not 1	År 2018	År 2017
Hysesintäkter lokaler, garage		76 720	97 820
Övriga debiterade avgifter		276 048	275 214
Årsavgifter		687 084	687 084
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		4 000	0
Övriga intäkter		925	2 286
		<u>1 044 777</u>	<u>1 062 404</u>
Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel och städ		-1 240	0
Elavgifter		-70 801	-69 208
Värme		-226 208	-237 497
Vatten & avlopp		-133 826	-117 514
Renhållning		-32 401	-32 419
Fastighetsförsäkring		-25 261	-29 436
TV-avgifter		-23 900	-23 540
Fastighetsskatt		-27 187	-27 187
Förbrukningsinventarier och -material		-8 262	-4 410
Tele, post- och bankkostnader		-4 970	-5 093
Administrativt förvaltningsavtal		-52 696	-52 696
Extern revisor		-8 300	-8 113
Övriga förvaltningskostnader		-22 377	-8 164
Övriga externa kostnader		0	-97
		<u>-637 429</u>	<u>-615 374</u>
Reparationer	Not 3		
Reparation lokaler		-12 768	0
Reparation gemensamma utrymmen		-8 728	0
Reparation installationer		-2 469	-13 799
Reparation byggnader		-17 379	-1 306
Reparation utvändigt		-24 356	-10 409
Reparation övrigt		0	-522
Reparation efter skador		-2 548	0
		<u>-68 248</u>	<u>-26 036</u>
Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-203 860	-195 774
		<u>-203 860</u>	<u>-195 774</u>
Personalkostnader	Not 5		
Lönekostnader		-70 600	-52 250
Arvode styrelsen		-24 997	-24 997
Bil- och kostnadsersättningar		-1 205	-778
Sociala och andra avgifter		-14 361	-11 652
		<u>-111 163</u>	<u>-89 677</u>
Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar		-41 000	-41 000
		<u>-41 000</u>	<u>-41 000</u>

Byggnader och mark		Not 7				
	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2018-12-31	Avskrivn år
	Mark	44 000			44 000	
	Byggnader Rak	2 185 000	-1 826 182	-41 000	317 818	1966 - 2026
	Summa	2 229 000	-1 826 182	-41 000	361 818	


Ackumulerade anskaffningsvärde exkl mark		År 2018	År 2017
Vid årets början		2 185 000	2 185 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		2 185 000	2 185 000
Ingående avskrivningar		-1 826 182	-1 785 182
Årets avskrivningar enligt plan		-41 000	-41 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-1 867 182	-1 826 182
Utgående bokfört värde exklusive mark		317 818	358 818
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde mark:	1 491 000	1 491 000
	Taxeringsvärde byggnader:	6 001 000	6 001 000
	Totalt taxeringsvärde:	7 492 000	7 492 000

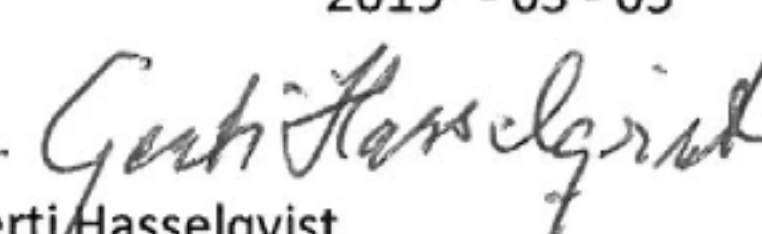
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		Not 8	
Förutbetalda hyresintäkter		51 631	87 248
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 952	20 356
		116 583	107 604

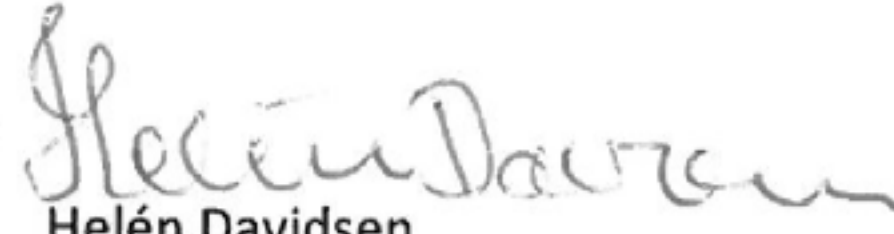
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		Not 9	
Pantbrev i fastighet		0	0
Datapantbrev eget innehav		2 275 000	2 275 000


Bromölla

2019 - 03 - 05


 Christel Persson


 Gerti Hasselqvist


 Helén Davidsen


 Min revisionsberättelse har avgivits

2019 - 03 - 05

 Johan Törnquist
 Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gulsippan org.nr 738200-0334

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gulsippan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisionsinspektionen.se/rn/showdocuments/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Gulsippan för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Kristianstad den 5/3 2019

Johan Förnquist

Auktoriserad revisor