

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gullmarsvägen 73 - 77

769609-2407

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gullmarsvägen 73 - 77 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Föreningen har sitt säte i Årsta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket med en uppdatering 2020. Föreningen är en äkta förening.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad av C5-gruppen med en löptid på 20 år. Underhållsplanen uppdateras löpande av föreningen på en årsbasis.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Dynekilen 2, Enskede församling i Stockholms kommun, är upplåten med tomträtt.

Tomträtten är bebyggd med flerbostadshus med 3 våningar ovan mark med källare.

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1947. Byggnaden har renoverats år 1999 och 2003 med bland annat nya badrum och kök med nya stammar för el, vatten och avlopp.

Byggnaden består av 18 bostadslägenheter varav 15 stycken om 2 rum och kök, och 3 stycken om 4 rum och kök, totalyta 1 110 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Byggnaden innehåller också 1 lokal om 45 kvm som hyrs ut till Cooler Things AB samt 2 garage och 5 parkeringsplatser.

Föreningen har hyresavtal om mobiltelefonanläggning med Telenor AB.

Fastigheten har fullvärdesförsäkring hos Brandkontoret.

Styrelse

Ordförande	Per Telander
Ordinarie ledamot	Johan Thorén
Ordinarie ledamot	Mikaela Norman
Ordinarie ledamot	Helena Haapala
Suppleant	Elizabeth Hanafin

Revisor

Extern auktoriserad revisor Katarina Lindholm
Finnhammars Revisionsbyrå AB

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året räkenskapsåret skötts av Brain Accounting AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har hållit 8 protokollförda möten under året samt föreningsstämma. Föreningsstämman hölls den 14 juni. Under året hölls även 2 extra föreningsstämmor med anledning av myndighetskrav på ändrade regler för kallelse av årsstämmor.

Under året har två städdagar genomförts tillsammans med tre grannföreningar, detta år med bland annat rensning av rabatter, plantering av blommor samt allmän städning. Odlingslådor sattes ut på baksidan där diverse kryddor odlas för medlemmarna att utnyttja.

Arbeten med att följa upp och efterleva föreningens uppsatta budget har fortsatt, i kombination med framtagen underhållsplan. Under året har föreningen gruppanslutits via fiber till bredband med en beräknad kostnadsänkning för medlemmarna på cirka 450:- i månaden. Avgifterna sänktes i samband med gruppanslutningen för att inte medlemmar som inte använder internet ska belastas med en extra kostnad.

En översyn av taket gjordes innan vintern där takpannor byttes ut och övriga takdetaljer såsom fallskydd med mera justerades.

Amortering av föreningens lån har fortsatt enligt plan för att minska på skulderna. Amortering tas dels av löpande överskott som föreningens ekonomi medger samt av föreningens kassa. I december gjordes en extraamortering av lån utöver plan för en del av föreningens kassa. Styrelsens avsikt är att fortsätta med extraamorteringar i framtiden tills skuldsättningen närmar sig snittet för området.

Hyresgästen i föreningens lokal flyttade i årsskiftet ut ur lokalen och föreningen kommer under 2021 teckna avtal med en ny hyresgäst. Flera intressenter har anmält intresse och styrelsens ambition är att öka hyran i enlighet med det höga intresset.

Styrelsen har under året även planerat och utrett åtgärder och aktiviteter inför 2021 för att kunna genomföra åtgärder under året.

Ingen avgiftshöjning har varit aktuell under året eller i den närmsta framtiden. Avgifterna sänktes något i samband med gruppanslutningen av bredband.

Coronapandemin hade ingen negativ finansiell påverkan på ekonomin förutom vissa praktiska förändringar på städdagen samt årsstämman för att minimera risken för smittspridning på de sammankomsterna.

Planering inför 2021

Planerade arbeten under 2021 omfattar inga väsentliga arbeten förutom åtgärder enligt underhållsplan samt en generell översyn av fastigheten med åtgärder som kan öka trivsel i huset. Styrelsen planerar att byta ut låssystemet i 77:an samt göra en uppfräschning av inre och yttre ytor. Cykelställ kommer installeras i cykelrum för bättre ordning.

I övrigt fortsätter arbete med kommunikationen med de boende från styrelsens sida för att försöka öka

medlemmarnas engagemang för gemensamma frågor och styrelsearbetet.

Coronapandemin beräknas inte påverka inte föreningen under 2021.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 112	1 100	1 068	1 100
Resultat efter finansiella poster	202	188	3	127
Soliditet (%)	58,0	56,4	54,1	54,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 786 033	706 726	627 879	-1 393 417	200 067	15 927 288
Avsättning till yttre fond			76 461	-76 461		0
Disposition av föregående års resultat:				200 067	-200 067	0
Årets resultat					202 006	202 006
Belopp vid årets utgång	15 786 033	706 726	704 340	-1 269 811	202 006	16 129 294

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 269 811
årets vinst	202 006
	-1 067 805

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	76 461
i ny räkning överföres	-1 144 266
	-1 067 805

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter & hyror	2	1 111 617	1 099 688
Övriga rörelseintäkter		0	11 937
Summa rörelseintäkter		1 111 617	1 111 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-561 577	-500 648
Fastighetsadministration	4	-70 196	-76 095
Avskrivning enligt plan	5	-141 426	-141 412
Summa rörelsekostnader		-773 199	-718 155
Rörelseresultat		338 418	393 470
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 424	-193 403
Summa finansiella poster		-136 412	-193 403
Resultat efter finansiella poster		202 006	200 067
Årets resultat		202 006	200 067

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 707 660	26 849 086
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 707 660	26 849 086
Summa anläggningstillgångar		26 707 660	26 849 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 115	45 595
Summa kortfristiga fordringar		26 149	45 618
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 056 626	1 354 400
Summa kassa och bank		1 056 626	1 354 400
Summa omsättningstillgångar		1 082 775	1 400 018
SUMMA TILLGÅNGAR		27 790 435	28 249 104

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 786 033	15 786 033
Förlagsinsatser		706 726	706 726
Fond för yttre underhåll		704 340	627 879
Summa bundet eget kapital		17 197 099	17 120 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 269 811	-1 393 416
Årets resultat		202 006	200 067
Summa fritt eget kapital		-1 067 805	-1 193 349
Summa eget kapital		16 129 294	15 927 289
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 340 000	11 872 500
Summa långfristiga skulder		11 340 000	11 872 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		32 500	130 000
Leverantörsskulder		32 841	69 971
Skatteskulder		64 248	62 842
Övriga skulder		39 436	39 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	152 116	147 066
Summa kortfristiga skulder		321 141	449 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 790 435	28 249 104

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	202 006	200 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	141 426	141 412
Förändring av skatteskuld fordran	1 395	853
Resultat efter finansiella poster	344 827	342 332
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	19 480	-2 391
Förändring av leverantörsskulder	-37 130	-46 137
Förändring av kortfristiga skulder	5 049	-4 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332 226	289 678
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-630 000	-997 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-630 000	-997 500
Årets kassaflöde	-297 774	-707 822
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 354 400	2 062 223
Likvida medel vid årets slut	1 056 626	1 354 400

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.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn har tagits till innehavstiden för under årets förvärvader och avyttrade tillgångar:

Materiella anläggningstillgångar

-Byggnader

% per år
0,5

Not 2 Årsavgifter & hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	930 576	930 576
Hyror lokaler	96 753	102 849
Hyror garage och parkeringsplatser	84 288	66 263
	1 111 617	1 099 688

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	52 576	41 507
Snöskottning	1 919	33 419
Städning	27 760	27 266
Reparationer & underhåll	58 426	16 982
El	20 918	24 211
Fjärrvärme	188 328	193 136
Vatten	22 353	21 081
Sophämtning	47 444	8 421
Tomträttsavgäld	80 500	80 500
Kabel-TV	5 253	1 312
Fastighetsförsäkring	23 508	21 156
Fastighetsskatt	32 592	31 657
	561 577	500 648

Not 4 Fastighetsadministration

	2020	2019
Kameral förvaltning	44 634	33 990
Extradebitering Brain	1 401	10 158
Revisionsarvode	17 500	16 250
Bankkostnader	3 157	3 310
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 330
Övriga förvaltningskostnader	3 504	8 057
	70 196	76 095

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	28 282 616	28 282 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 282 616	28 282 616
Ingående avskrivningar	-1 433 529	-1 292 117
Årets avskrivningar	-141 426	-141 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 574 955	-1 433 529
Utgående redovisat värde	26 707 661	26 849 087
Taxeringsvärden byggnader	11 278 000	11 278 000
Taxeringsvärden mark	14 209 000	14 209 000
	25 487 000	25 487 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 000	7 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 000	7 000
Ingående avskrivningar	-7 000	-7 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 000	-7 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	26 115	25 470
Förutbetald tomträttsavgäld	0	20 125
	26 115	45 595

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare är Swedbank Hypotek AB

		2020-12-31	2019-12-31
Referensnr.	Räntesats (%)		
2750133569	1,112	5 250 000	5 250 000
2757303538	1,065	5 250 000	5 250 000
2853616866	1,065	872 500	1 502 500
		11 372 500	12 002 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	93 412	97 552
Upplupna utgiftsräntor	9 644	11 247
Upplupet revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupen fjärrvärmekostnad	25 734	25 269
Övriga upplupna kostnader	10 327	0
	152 117	147 068

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000

Stockholm den / 2021

Per Telander
Ordförande

Johan Thorén

Mikaela Norman

Helena Marjatta Haapala

Min revisionsberättelse har lämnats

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Helena Haapala

Styrelseledamot

Serienummer: 19760314xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2021-04-06 14:16:06Z



Eva Mikaela Norman

Styrelseledamot

Serienummer: 19880719xxxx

IP: 82.196.xxx.xxx

2021-04-07 11:41:16Z



Carl Johan Thorén

Styrelseledamot

Serienummer: 19840321xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2021-04-07 14:48:57Z



Per Slamet Telander

Styrelseledamot

Serienummer: 19820104xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2021-04-08 15:07:51Z



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-04-09 05:07:18Z



Penneo dokumentnyckel: NH5ED-8MJJWX-1ZSS0-6L8CB-62KQA-PUJSE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>