

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gullmarsvägen 73 - 77

769609-2407

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gullmarsvägen 73 - 77 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 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	Johan Thorén
Ordinarie ledamot	Elizabeth Hanafin
Ordinarie ledamot	Per Spetz
Ordinarie ledamot	Ewelina Helmer
Suppleant	Therese Lindstedt

Revisor

Ordinarie revisor
Extern godkänd 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 6 protokollförda möten under året samt föreningsstämma.

Under året har två städdagar genomförts tillsammans med tre grannföreningar, detta år med bland annat rensning av rabatter, plantering av blommor samt allmän städning.

Arbeten med att följa upp och efterleva föreningens uppsatta budget har fortsatt, i kombination med framtagen underhållsplan. Under året har parkeringsmöjligheter för 3 tillkommande parkeringsplatser anordnats som medger en extra inkomstkälla för föreningen. Utöver detta har olika möjligheter att omvandla föreningens ytor i källaren till lägenheter undersökts, ett bud har begärts från entreprenör för medlemmarna att ta ställning till på årsstämman.

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.

Hyresgäst med inriktning av event för barn-och ungdomar fortsätter att verka i föreningens lokal.

Styrelsen har under året även planerat och utrett åtgärder och aktiviteter inför 2020 för att kunna genomföra åtgärder under senare delen av året. En trädgårdsgrupp har bildats efter initiativ från boende för att höja trivsel runt husets yttre ytor.

Ingen avgiftshöjning har varit aktuell under året tack vare att föreningens budget efterföljs.

Planering inför 2020

Planerade arbeten under 2020 omfattar inga väsentliga arbeten förutom åtgärder enligt underhållsplan samt en generell översyn av fastigheten med åtgärder som kan öka trivsel i huset. Fastighetsåtgärder kommer vara målning av plåtdetaljer på tak samt oljning av entrédörrar. Generella åtgärder för att öka trivsel i källarutrymmen samt trappuppgångar kommer utredas.

Utöver detta kommer styrelsen att följa upp det beslut som tas av årsstämman om omvandling av föreningens ytor i källaren.

I övrigt fortsätter arbete med kommunikationen med de boende från styrelsens sida för att försöka öka medlemmarnas engagemang för gemensamma frågor och styrelsearbetet.

COVID-19

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid19-utbrottet påverkar och kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framöver. I denna bedömning har vi kommit fram till att vi inte kan bedöma effekterna på lång sikt men ser ingen i nuläget anledningen att ta höjd för någon större påverkan. På kort sikt kommer vissa mindre ekonomiska följder påverka ekonomiska resultaträkningen med hänsyn till hyreslättnader för hyresgäst i lokal. Inkomstbortfall bedöms vara cirka 1% av nettoomsättning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 100	1 068	1 100	1 099
Resultat efter finansiella poster	188	3	127	-37
Soliditet (%)	56,4	54,1	54,1	53,8

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	568 743	-1 337 541	3 260	15 727 221
Avsättning till yttre fond			59 136	-59 136		0
Disposition av föregående års resultat:				3 260	-3 260	0
Årets resultat					200 067	200 067
Belopp vid årets utgång	15 786 033	706 726	627 879	-1 393 417	200 067	15 927 288

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 393 416
årets vinst	200 067
	-1 193 349

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	76 461
i ny räkning överföres	-1 269 810
	-1 193 349

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter & hyror	2	1 099 688	1 068 638
Övriga rörelseintäkter		11 937	10 530
Summa rörelseintäkter		1 111 625	1 079 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-500 648	-638 365
Fastighetsadministration	4	-76 095	-86 247
Avskrivning enligt plan	5	-141 412	-141 412
Summa rörelsekostnader		-718 155	-866 024
Rörelseresultat		393 470	213 144
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 403	-209 883
Summa finansiella poster		-193 403	-209 883
Resultat efter finansiella poster		200 067	3 261
Resultat före skatt		200 067	3 261
Årets resultat		200 067	3 261

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 849 086	26 990 498
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 849 086	26 990 498
Summa anläggningstillgångar		26 849 086	26 990 498
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 595	43 204
Summa kortfristiga fordringar		45 618	43 214
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 354 400	2 062 223
Summa kassa och bank		1 354 400	2 062 223
Summa omsättningstillgångar		1 400 018	2 105 437
SUMMA TILLGÅNGAR		28 249 104	29 095 935

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		627 879	568 743
Summa bundet eget kapital		17 120 638	17 061 502
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 393 416	-1 337 541
Årets resultat		200 067	3 261
Summa fritt eget kapital		-1 193 349	-1 334 280
Summa eget kapital		15 927 289	15 727 222
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 872 500	12 870 000
Summa långfristiga skulder		11 872 500	12 870 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		130 000	130 000
Leverantörsskulder		69 971	116 108
Skatteskulder		62 842	61 976
Övriga skulder		39 436	21 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	147 066	168 693
Summa kortfristiga skulder		449 315	498 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 249 104	29 095 935
Ej bokfört resultat		0	0

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		200 067	3 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		141 412	141 412
Betald skatt		853	1 238
Resultat efter finansiella poster		342 332	145 911
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 391	-21 176
Förändring av leverantörsskulder		-46 137	74 520
Förändring av kortfristiga skulder		-4 126	96 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		289 678	295 341
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-997 500	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-997 500	-130 000
Årets kassaflöde		-707 822	165 341
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 062 223	1 896 882
Likvida medel vid årets slut		1 354 401	2 062 223

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:

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
-Byggnader	0,5

Not 2 Årsavgifter & hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	930 576	938 446
Hyror lokaler	102 849	62 332
Hyror garage och parkeringsplatser	66 263	67 860
	1 099 688	1 068 638

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	41 507	53 395
Snöskottning	33 419	23 788
Städning	27 266	35 399
Reparationer & underhåll	16 982	98 360
El	24 211	27 701
Fjärrvärme	193 136	199 822
Vatten	21 081	22 891
Sophämtning	8 421	36 695
Tomträttsavgäld	80 500	80 500
Kabel-TV	1 312	3 898
Fastighetsförsäkring	21 156	24 730
Fastighetsskatt	31 657	31 186
	500 648	638 365

Not 4 Fastighetsadministration

	2019	2018
Kameral förvaltning	33 990	43 894
Extradebitering Brain	10 158	6 596
Revisionsarvode	16 250	15 625
Bankkostnader	3 310	2 474
Telekommunikation	0	2 340
Post	0	44
Medlems- och föreningsavgifter	4 330	4 250
Övriga förvaltningskostnader	8 057	11 024
	76 095	86 247

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	28 282 616	28 282 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 282 616	28 282 616
Ingående avskrivningar	-1 292 117	-1 150 705
Årets avskrivningar	-141 412	-141 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 433 529	-1 292 117
Utgående redovisat värde	26 849 087	26 990 499
Taxeringsvärden byggnader	11 278 000	10 170 000
Taxeringsvärden mark	14 209 000	9 542 000
	25 487 000	19 712 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	25 470	23 079
Förutbetald tomträttsavgäld	20 125	20 125
	45 595	43 204

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare är Swedbank Hypotek AB

		2019-12-31	2018-12-31
Referensnr.	Räntesats (%)		
2750133569	1,112	5 250 000	5 250 000
2757303538	1,065	5 250 000	5 250 000
2853616866	1,065	1 502 500	2 500 000
		12 002 500	13 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	97 552	101 190
Upplupna utgiftsräntor	11 247	29 435
Upplupet revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupen fjärrvärmekostnad	25 269	25 069
	147 068	168 694

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000

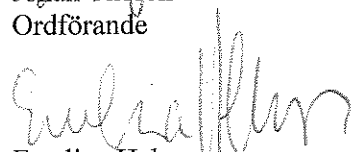
Stockholm den 17 / 5 2020



Johan Thorén
Ordförande



Elizabeth Hanafin



Ewelina Helmer



Per Spetz

Min revisionsberättelse har lämnats

Katarina Lindholm
Godkänd revisor