

Årsredovisning
för
Brf Bo Klok Gulmåran

769606-9496

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Bo Klok Gulmåran 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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 juli 2002.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Gulmåran 13 i Stockholm kommun den 21 augusti 2001. Tomträttsavgälden är 2020 49 300 kr/år, 2021 52 000 kr/år, 2022 53 000 kr/år.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i två våningar med totalt 18 bostadsrätter. Den totala boytan är 1006,2 kvm. Föreningen disponerar 16 parkeringsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är nybyggd år 2001. Radonmätning utfördes av Landauer Nordic 2011-10-15 till 2012-01-14 med godkända värden (Årsvärde 60Bq/kubikm) understigande normkrav (200Bq/kubikm). Energideklaration har utförts 2008-05-25 av Actava AB.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök
12 st 2-3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med full avgift. För 2020 är avgiften 1429 kr per lägenhet dvs. totalt 25722 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 19.600.000 kr varav markvärdet motsvarar 6.200.000 kr och byggnadsvärdet 13.400.000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningensavtal med Fastum AB avslutades vid årsskiftet. Sedan 2020-01-01 har föreningen avtal med Vaxholms Bokföringsbyrå AB.

40

Teknisk förvaltning

Fastigheten är relativt nybyggd, underhållsplan finns upprättad. Fasadrenovering 2006. Omfattande underhåll av avloppssystemet med spolning av stammar 2010. OVK besiktning och åtgärd 2011.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 november 2001.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 864 kr / kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsen förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningensstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall årligen avsättas minst 30 kr/ kvm bostadsarea för föreningens hus. Rekommenderat enligt underhållsplan är 72,92 kr/ kvm vilket är vad som föreslås för 2020.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 Juli 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Laestander, ordförande Kerstin Ingels, kassör Åsa Jansson
Suppleant	Stefan Söderlund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Valberedning	Mikael Laestander
--------------	-------------------

Revisorer

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett solcellssystem installerats på taken till förrådsbyggnaderna.
Ett fruktträd som dött har tagits bort och ersatts med ett nytt. Beskäring av fruktträd har skett.
Även i år beslöts att genomföra en avgiftsfri månad tack vare föreningens goda ekonomi, det beslöts att avgiftsfri månad blev Januari (fg år April), detta medförde i realiteten en sänkning av årsavgiften med 8%.
Två städdagar genomfördes sedvanligt.
Trädgårdsunderhåll har även i år skötts av Veterankraft.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 (21) medlemmar. Under året har en (tre) överlåtelse ägt rum. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	900	889	969	971
Soliditet (%)	42,9	42,8	42,0	41,0
Resultat efter finansiella poster	41	113	123	133
Resultat exklusive avskrivningar	251	308	319	329
Fastighetslån kr / kvm	10 169	10 226	10 290	10 359
Årsavgifter kr / Kvm	864	864	942	942
Genomsnittlig skuldränta %	1	1	1	1

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 732 000	657 110	295 072	112 631	7 796 813
Disposition av föregående års resultat:		73 372	39 259	-112 631	0
Årets resultat				41 058	41 058
Belopp vid årets utgång	6 732 000	730 482	334 331	41 058	7 837 871

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	334 331
årets vinst	41 058
	375 389
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	73 372
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-48 212
i ny räkning överföres	350 229
	375 389

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		900 090	889 290
Övriga rörelseintäkter		0	10 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		900 090	899 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-396 998	-383 258
Övriga externa kostnader	3	-82 387	-104 067
Personalkostnader	4	-63 081	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-209 815	-195 735
Summa rörelsekostnader		-752 281	-683 060
Rörelseresultat		147 809	216 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 751	-105 748
Summa finansiella poster		-106 751	-104 119
Resultat efter finansiella poster		41 058	112 631
Resultat före skatt		41 058	112 631
Årets resultat		41 058	112 631

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 854 508	16 050 243
Inventarier, verktyg och installationer	6	267 518	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 122 026	16 050 243
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		16 148 626	16 076 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 320	0
Övriga fordringar		5 391	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 658	57 840
Summa kortfristiga fordringar		159 369	57 920
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 972 348	2 092 617
Summa kassa och bank		1 972 348	2 092 617
Summa omsättningstillgångar		2 131 717	2 150 537
SUMMA TILLGÅNGAR		18 280 343	18 227 380

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 732 000	6 732 000
Fond för yttre underhåll		730 482	657 110
Summa bundet eget kapital		7 462 482	7 389 110
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		334 331	295 072
Årets resultat		41 058	112 631
Summa fritt eget kapital		375 389	407 703
Summa eget kapital		7 837 871	7 796 813
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 181 547	10 229 047
Summa långfristiga skulder		10 181 547	10 229 047
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 000	60 000
Leverantörsskulder		11 240	25 322
Skatteskulder		50 508	48 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 177	67 346
Summa kortfristiga skulder		260 925	201 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 280 343	18 227 380

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solcellsanläggning	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget Kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea (BOA)

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd ränta i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	12 261	0
Trädgårdsskötsel	58 026	13 924
Städdagar kostn i samband med	0	66
Snöröjning/sandning	0	12 761
Övriga serviceavtal	6 906	6 281
Elavgifter för belysning	25 150	29 146
Fjärrvärme	127 390	148 961
Vatten och avlopp	31 556	30 075
Avfallshantering	15 694	14 244
Fastighetsförsäkring	37 187	34 434
Tomträttsavgälder	49 300	49 300
Kabel-tv	31 176	30 462
Solcell-uppkoppling	2 352	0
Förbrukningsmaterial	0	7 156
Trivsel	0	633
Reparationer	0	5 816
	396 998	383 259

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kommunal fastighetsavgift	25 722	24 786
Postbefordran	0	1 124
Revisionskostnader	15 625	15 000
Ek förvaltning grundavtal	34 375	54 438
Bankkostnader	1 590	2 000
Juridisk konsultation	0	1 094
Medlem/föreningsavg, avdragsg	4 375	4 625
Övriga poster	700	1 000
	82 387	104 067

Not 4 Personalkostnader

Dubbel reservering arvoden pga av fel fg år.

	2020	2019
Styrelsearvode 2018-2020	48 000	0
Socialaavgifter 2018-2020	15 081	0
	63 081	0

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 150 000	18 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 150 000	18 150 000
Ingående avskrivningar	-2 099 757	-1 904 022
Årets avskrivningar	-195 735	-195 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 295 492	-2 099 757
Utgående redovisat värde	15 854 508	16 050 243
Taxeringsvärden byggnader	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	19 600 000	19 600 000
Bokfört värde byggnader	15 854 508	16 050 243
	15 854 508	16 050 243

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 275	6 275
Inköp	281 598	0
Försäljning/utrangering	-6 275	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 598	6 275
Ingående avskrivningar	-6 275	-6 275
Försäljningar/utrangeringar	6 275	0
Årets avskrivningar	-14 080	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 080	-6 275
Utgående redovisat värde	267 518	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
14 aktier i Fstum AB á 1900kr	26 600	26 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 600	26 600
Utgående redovisat värde	26 600	26 600

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handel med aktien 2013.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,68	2024-09-28	5 109 523	
SEB	0,68	2024-09-28	5 122 024	
Swedbank	1,23	2020-09-25		2 004 699
Swedbank	1,22	2020-09-25		4 000 000
Swedbank	0,948	2020-03-28		4 284 348
Kortfristig del av långfristig skuld			-50 000	-60 000
			10 181 547	10 229 047

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 700 000	13 700 000
	13 700 000	13 700 000

Spånga 2021-06-07



Mikael Laestander
Ordförande



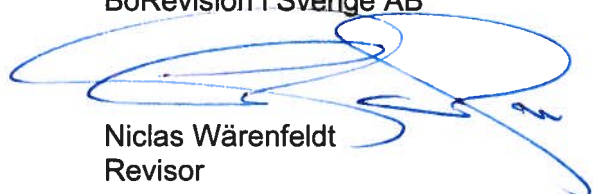
Kerstin Ingels



Åsa Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-09

BoRevision i Sverige AB



Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bo Klok Gulmåran, org.nr. 769606-9496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo Klok Gulmåran för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 utveckla 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 revisionsssed 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:

- 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bo Klok Gulmäran för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

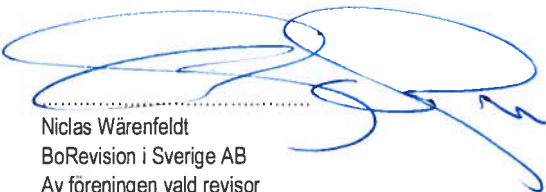
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Uppsala den 9/6-2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor