

Årsredovisning 2019

BF GNISTAN UPA
702000-7782

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1920-03-13.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta bostadsföretag.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nejlikan 8 på adressen Hagagatan 16 i Stockholm. Föreningen har 24 lägenheter upplåtna till medlemmar om totalt 1 522 kvm och 3 lokaler om 286 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Nilsson	Ordförande
Otto Lundqvist	Kassör
Elise Lövfors	Sekreterare

Valberedning

Elisabeth Ritella-Stark och Soma Tayamon.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Gotting Revision	Revisor
------------------	---------

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
-----------------------	---------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

— Reparation av yttertak samt installation av stege som underlättar tillgång till tak i båda fastigheter har genomförts.

— Utredning av och reparation av tätskikt på sydvästra delen av gården. Detta har tyvärr inte löst läckageproblemen ned till hyresgästen i källarlokalen. Styrelsen har tillsammans med hyresgästen överenskommit två månaders hyresrabatt på grund av de utdragna läckageproblemen. Inledning av tvist med Markspecialisterna Sverige AB som utförde gårdsrenoveringen 2015.

— Ramhandelns hyresavtal har sagts upp för villkorsändring (hyreshöjning). I samband med detta upptäcktes felaktigheter i det befintliga avtalet som ledde till en återbetalning av felaktigt debiterad hyra.

— Brister i hissen har åtgärdats.

— Kartläggning av fasadernas renoveringsbehov samt kostnadsuppskattning har gjorts.

— Radonmätning har påbörjats dec 2019.

Allmänt

— Tre nya ledamöter har inträtt i styrelsen (Håkan Nilsson, Elise Lövfors och Otto Lundkvist). Tidigare styrelsen avgick i sin helhet.

— Kartläggning av strukturella behov för att kunna sköta ekonomi och underhåll; fastighetsutvecklingsplan samt förteckning av leverantörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 252	1 287	1 147
Resultat efter fin. poster	-499	160	-111
Soliditet, %	-5	1	0
Taxeringsvärde	59 782	42 785	42 785
Bostadsyta, kvm	1 522	1 522	1 522
Årsavgift per kvm boendeyta, kr	583	585	559
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 574	5 614	5 774
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	0,91	0,98
Belåningsgrad, %	114,02	110,87	107,89

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	115	-	-	115
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	2 895	-65	-	2 830
Direkt kapitaltillskott	465	-	-	465
Balanserat resultat	-3 542	160	65	-3 317
Årets resultat	160	-160	-499	-499
<i>Eget kapital</i>	93	-65	-434	-406

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 444
Avskrivning av uppskrivningsfond	62
Årets resultat	-499
Totalt	-3 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

-3 881

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

EL
el HW

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 252	1 287
Rörelseintäkter		0	3
Summa rörelseintäkter		1 252	1 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 214	-629
Övriga externa kostnader	7	-113	-104
Personalkostnader	8	-20	-5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315	-318
Summa rörelsekostnader		-1 661	-1 056
Rörelseresultat		-409	235
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93	-78
Summa finansiella poster		-90	-75
Resultat efter finansiella poster		-499	160
Årets resultat		-499	160

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	7 441	7 706
Maskiner och inventarier	11	146	196
Summa materiella anläggningstillgångar		7 587	7 902
Summa anläggningstillgångar		7 587	7 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	42
Övriga fordringar	12	13	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	75	66
Summa kortfristiga fordringar		93	124
Kassa och bank			
Kassa och bank		763	895
Summa kassa och bank		763	895
Summa omsättningstillgångar		856	1 018
Summa tillgångar		8 443	8 920

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		580	580
Uppskrivningsfond		2 830	2 895
Summa bundet eget kapital		3 410	3 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 317	-3 542
Årets resultat		-499	160
Summa fritt eget kapital		-3 816	-3 382
Summa eget kapital		-406	93
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 424	8 484
Summa långfristiga skulder		8 424	8 484
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60	60
Leverantörsskulder		96	63
Skatteskulder		1	4
Övriga kortfristiga skulder		13	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	255	217
Summa kortfristiga skulder		425	344
Summa eget kapital och skulder		8 443	8 920

er
el HW

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	895	589
Resultat efter finansiella poster	-499	160
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	315	318
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-184	478
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30	-63
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81	-50
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-72	365
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-60	-60
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60	-60
Årets kassaflöde	-132	305
Likvida medel vid årets slut	763	895

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BF Gnistan upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %
Byggnad	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	1	3
Hysesintäkter, bostäder	364	394
Årsavgifter, bostäder	887	890
Övriga intäkter	0	3
Summa	1 252	1 290

er
al HW

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	22	5
Fastighetsskötsel	21	23
Sotning	3	0
Städning	32	29
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	1	9
Summa	80	66

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	550	108
Summa	550	108

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	35	26
Fjärrvärme	299	181
Sophämtning	24	24
Vatten	51	52
Summa	409	283

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	37	37
Fastighetsförsäkringar	44	44
Fastighetsskatt	59	59
Kabel-TV	34	33
Summa	174	172

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	49	49
Bankkostnader	5	6
Datakommunikation	2	4
Förbrukningsmaterial	1	7
Hyra, lokal	2	0
Juridiska kostnader	33	0
Korrigering skatt fg år	-1	0
Revisionsarvoden	13	13
Styr.möte/stämma/städdag	4	5
Övriga externa kostnader	1	16
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Summa	113	104

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	5	1
Styrelsearvoden	15	4
Summa	20	5

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	93	78
Summa	93	78

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 333	11 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 333	11 333
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 626	-3 358
Årets avskrivning	-266	-269
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 892	-3 626
Utgående restvärde enligt plan	7 441	7 706
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>230</i>	<i>230</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 730	14 861
Taxeringsvärde mark	42 052	27 924
Summa	59 782	42 785

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	499	499
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	499	499
Ingående ackumulerad avskrivning	-303	-254
Avskrivningar	-49	-49
Utgående ackumulerad avskrivning	-353	-303
Utgående restvärde enligt plan	<u>146</u>	<u>196</u>

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10	13
Övriga fordringar	2	2
Summa	13	16

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	9	9
Försäkringspremier	34	0
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	9	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	36
Summa	75	66

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2020-10-28	1,06 %	4 250	4 310
SEB	2020-03-28	1,28 %	4 234	4 234
Summa			8 484	8 544
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			60	60

Handwritten initials: ER, AL, HW

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	2
Fjärrvärme	31	0
Förutbetalda avgifter/hyror	205	212
Utgiftsräntor	4	3
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	0
Summa	255	217

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 784	9 784
Summa	9 784	9 784

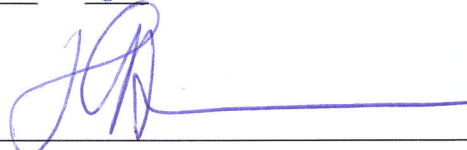
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 03 - 31


Ort och datum



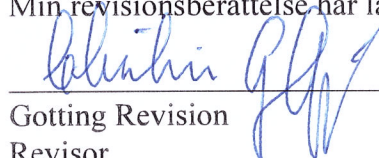
Otto Lundkvist
Kassör



Håkan Nilsson
Ordförande


Elise Lövfors
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 31


Gotting Revision
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Gnistan u.p.a., org.nr 702000-7782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Gnistan u.p.a. 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 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 de 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. De 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.

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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Gnistan u p a för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 31 mars 2020



Christina Gotting
Auktoriserad revisor