

Brf Gullmarsvägen 73-77
Org nr 769609-2407

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Gullmarsvägen 73-77, 769609-2407 får härmed avge årsredovisningen för 2018.

Föreningens verksamhet

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 samt 2 garage och 2 parkeringsplatser.

Föreningen har hyresavtal om mobiltelefonanläggning med Telenor AB.

Fastigheten har fullvärdesförsäkring hos Brandkontoret.

Styrelse

Ordförande	Johan Thorén
Ordinarie ledamot	Mikael Hellqvist
Ordinarie ledamot	Per Spetz
Ordinarie ledamot	Therese Lindstedt
Suppleant	Anders Bergkvist

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 8 protokollförda möten under året samt föreningsstämma.

Under året har en städdag genomförts tillsammans med tre grannföreningar, detta år med bland annat rensning av rabatter, plantering av blommor samt allmän städning. En häck har planterats vid parkeringsplatserna.

Arbetet med att försöka sänka föreningens kostnader har fortsatt, i kombination med framtagna underhållsplan. Under året har tilläggsisolering av vinden samt sopnedkast utförts för att sänka uppvärmningskostnaderna. Utöver detta har olika möjligheter att omvandla föreningens ytor i källaren till lägenheter undersökts, flera bud har inkommit som förkastats av anledningen att de inte varit tillräckligt attraktiva.

En amortering av föreningens lån har inletts för att minska på skulderna. Amortering tas av föreningens kassa som har ökat markant under några år av positiva kassaflöden.

En ny hyresgäst med inriktning av event för barn-och ungdomar har tagit över lokalen.

Styrelsen har under året även planerat och utrett åtgärder och aktiviteter inför 2019, för att kunna genomföra åtgärder tidigt under 2019.

Ingen avgiftshöjning har varit aktuell under året tack vare kostnadssänkande åtgärder, ett arbete som kommer fortsätta även kommande år.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	1 068 638	1 100 153	1 099 314	1 079 989
Resultat efter finansiella poster	kr	3 260	127 012	-37 501	-60 241
Soliditet	%	54,1	54,1	53,8	53,7

Eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavgift er	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	<u>16 492 759</u>	<u>509 607</u>	<u>-1 405 417</u>	<u>127 012</u>
<i>Disponeras enligt stämmoprotokoll</i>				
Avsättning till yttre fond		59 136		
Balansering			67 876	-127 012
Årets resultat				<u>3 260</u>
Vid årets slut	<u>16 492 759</u>	<u>568 743</u>	<u>-1 337 541</u>	<u>3 260</u>

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-1 337 541
Årets resultat	<u>3 260</u>
Totalt	<u>-1 334 281</u>

disponeras för

avsättning till yttre fond	59 136
balanseras i ny räkning	<u>-1 393 417</u>
Totalt	<u>-1 334 281</u>

Avsättning till yttre fond görs enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 068 638	1 100 153
Övriga rörelseintäkter		10 529	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 079 167</u>	<u>1 100 153</u>
Rörelseintäkter			
Driftkostnader	3	-638 365	-507 900
Fastighetsadministration	4	-86 247	-80 193
Avskrivningar	5	-141 412	-141 412
Summa rörelsekostnader		<u>-866 024</u>	<u>-729 505</u>
Rörelseresultat		<u>213 143</u>	<u>370 648</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	28
Räntekostnader		-209 883	-243 664
Summa finansiella poster		<u>-192 825</u>	<u>-243 636</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>3 260</u>	<u>127 012</u>
Resultat före skatt		<u>3 260</u>	<u>127 012</u>
Årets resultat		<u>3 260</u>	<u>127 012</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		26 990 499	27 131 911
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>26 990 499</u>	<u>27 131 911</u>
Summa anläggningstillgångar	6	26 990 499	27 131 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 204	22 028
Summa kortfristiga fordringar		<u>43 214</u>	<u>22 034</u>
Kassa och bank		<u>2 062 223</u>	<u>1 896 882</u>
Summa omsättningstillgångar		2 079 281	1 918 916
Summa tillgångar		<u>29 112 994</u>	<u>29 050 827</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 492 759	16 492 759
Fond för yttre underhåll		568 743	509 607
Summa bundet eget kapital		<u>17 061 502</u>	<u>17 002 366</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 337 541	-1 405 417
Årets resultat		3 260	127 012
Summa fritt eget kapital		<u>-1 334 281</u>	<u>-1 278 405</u>
Summa eget kapital		<u>15 727 221</u>	<u>15 723 961</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116 108	41 588
Skatteskulder		61 976	60 734
Övriga skulder		21 936	25 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	168 694	199 352
Summa kortfristiga skulder		<u>368 714</u>	<u>326 866</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>29 112 994</u>	<u>29 050 827</u>

K1

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 260	127 012
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	141 412	141 412
	<u>144 672</u>	<u>268 424</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	144 672	268 424
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 180	23 993
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	41 849	-70 964
	<u>165 341</u>	<u>221 453</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	165 341	221 453
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	165 341	221 453
Likvida medel vid årets början	1 896 882	1 675 429
Likvida medel vid årets slut	<u>2 062 223</u>	<u>1 896 882</u>

21

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag (K2-reglerna). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	0,5

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Hysesintäkter lokaler	62 332	121 119
Hysesintäkter p-platser	67 860	60 184
Avgifter	938 446	918 850
Summa	<u>1 068 638</u>	<u>1 100 153</u>

Not 3 Driftkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	53 395	55 091
Snöskottning	23 788	14 971
Städning	35 399	31 668
Reparationer/underhåll	98 360	22 625
El	27 701	22 390
Fjärrvärme	199 822	202 479
Vatten	22 891	26 167
Sophämtning	36 695	15 413
Tomträttsavgäld	80 500	80 500
Kabel-tv	3 898	6 413
Fastighetsförsäkring	24 730	-606
Fastighetsskatt	31 186	30 789
Summa	<u>638 365</u>	<u>507 900</u>

Not 4 Administrativa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kameral förvaltning	43 894	37 174
Extradebitering Brain	6 596	2 429
Revisionsarvode	15 625	13 750
Bankkostnader	2 474	2 376
Telekommunikation	2 340	4 673
Post	44	-
Övriga förvaltningskostnader	15 274	10 266
Självrisker	-	9 525
Summa	<u>86 247</u>	<u>80 193</u>

Not 5 Avskrivningar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Byggnader	141 412	141 412
Summa	<u>141 412</u>	<u>141 412</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
- Vid årets början	28 282 616	28 282 616
	<u>28 282 616</u>	<u>28 282 616</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 150 705	-1 009 293
- Årets avskrivning enligt plan	-141 412	-141 412
	<u>-1 292 117</u>	<u>-1 150 705</u>
Summa	26 990 499	27 131 911
Inventarier		
- Markinventarier	7 000	7 000
- Avskrivningar	-7 000	-7 000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 990 499	27 131 911
Taxeringsvärde byggnader:	10 170 000	10 170 000
Taxeringsvärde mark:	9 542 000	9 542 000
	<u>19 712 000</u>	<u>19 712 000</u>

Ka

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	23 079	1 903
Tomträttsavgäld	20 125	20 125
Summa	<u>43 204</u>	<u>22 028</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Swedbank, 569	2,400	5 250 000	5 250 000
Swedbank, 538	1,260	5 250 000	5 250 000
Swedbank, 866	1,640	<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
Summa		13 000 000	13 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror/avgifter	101 190	128 234
Upplupen ränta lån	29 435	27 879
Upplupen kostnad fjärrvärme	38 069	43 239
Summa	<u>168 694</u>	<u>199 352</u>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Eventalförbindelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade arbeten under 2019 omfattar inga väsentliga arbeten förutom en generell översyn av fastigheten med åtgärder som kan öka trivsel i huset. Detta innefattar genomgång av tvättutrustning, portar, dörrar samt källarutrymmen och dess status.

Utöver detta kommer styrelsen att ta beslut i fråga om omvandling av källarlokalens ytor ska presenteras för 2020 års föreningsstämma eller inte.

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

Underskrifter

Ort, datum 2019-06-18



Johan Thorén
Ordförande



Mikael Hellqvist
Ledamot



Therese Lindstedt
Ledamot



Per Spetz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-19.



Katarina Lindholm
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Gullmarsvägen 73-77**
Org.nr. 769609-2407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gullmarsvägen 73-77 för år 2018-01-01—2018-12-31.

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 och kassaflöde 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 revisionssed 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 misstag.

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 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 revisionssed 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gullmarsvägen 73-77 för år 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslagen 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 *Revisorers 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-06-19

Katarina Lindholm
Godkänd revisor