



Årsredovisning för

Brf Gumshornet

716418-1856

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gumshornet, 716418-1856 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades den 29 augusti 1983. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-19.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Harpan 52 i Stockholms kommun. På föreningens mark har 1930 uppförts sju flerfamiljshus med adress Gumshornsgatan 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13 och Narvavägen 25. Föreningen förvärvade fastigheten 1985.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnad och ytor

Bostadsytan uppgår till 12 179 kvm. Lokalarea: 1 476 kvm. Markarealen är 5 785 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	73 st
1 rum och kök	38 st
2 rum och kök	40 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	15 st
5 rum och kök	12 st
6 rum och kök	6 st
8 rum och kök	1 st
12 rum och kök	1 st
198 st	

Garage

Föreningen har i eget garage under husen tillgång till 111 garageplatser. Merparten av garageplatserna är upplåtna och ingår i bostadsrätten till lägenheten. Övriga garageplatser hyrs ut.

Lokaler

Föreningen upplåter 13 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet	Yta m ²	Löptid t o m
Kontor	260	2023-01-31
Kontor	125	2023-02-28
Lager	38	2021-04-30
Kontor	205	2023-06-30
Kontor	235	2020-12-31
Frisör	128	2021-09-30
Förskola	54	2023-12-31
Kontor	31	2021-12-31
Lager	24	2021-08-31
Lager	15	2021-09-30
Kontor	100	2021-09-30

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "M", "JR", "BA", and "BA".

Fastighetens tekniska status

Planerat underhåll följer av styrelsen upprättad underhållsplan som uppdateras årligen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Större arbeten som ligger i pipeline för 2020 är påbörja åtgärder med anledning av OVK-besiktningen, samordning och kontroll av värmesystemen, renovering av källarförrådet Gumshornsgatan 12 /Narvavägen 25, översyn av belysning i allmänna utrymmen, utbyte av maskinparken i tvättstugorna och renovering av terrasser.

Inom ett par år kommer vi att vara tvungna att renovera golv och pelare i garaget.

Förvaltning

Brf Ekonomen i Stockholm AB har sedan 1 juni 2019 biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning. Lagstadgat lägenhetsregister med uppdatering av överlåtelse och pantsättning samt lagstadgat medlemsregister förs löpande genom förvaltarens försorg.

Föreningen har sedan mitten av april en anställd fastighetsskötare som bistår styrelsen med skötsel och drift av fastigheten.

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, trappstädning, kabel-tv, sopsortering, hiss, ventilation/värme etc.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 261 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 268 st. Under året har det skett 15 överlåtelse.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-05-07 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Läck	Styrelseordförande
Lena Ramberg	Sekreterare
Björn C. Andersson	Ledamot
Maria Håkansson	Ledamot
Björn Petersson	Ledamot
Johanna Strand	Ledamot

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor, Ola Spinnars, auktoriserad revisor samt Staffan Åkerfeldt, förtroendevald revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Henrik Loctander, Ingela Rinaldo samt Christina Hagman-Odlander, som sammankallande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under verksamhetsåret har följande större underhållsarbeten utförts:

Fönsterrenoveringen är slutförd. Återstår en lägenhet som beslutats om att utföra när medlemmen avflyttar.

Ett nytt system för hushålls- och källsortering är installerat och taget i bruk från januari 2019.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "K", "M", "P", "L", and "R".

Lokalen för hushållssopor är vid Gumshornsgatan 17 och lokalen för källsortering är vid garaget.

Förrådsinventering har gjorts och förrådet vid Gumshornsgatan 17 har renoverats.

Renovering och målning av taket och ytterligare säkerhetsutrustning har monterats.

Renovering av belysning och springbrunnen i parken.

OVK besiktningar har genomförts. Vissa åtgärder med anledning av detta kommer att genomföras framöver

Sprinklersystemet i garaget har renoverats.

På grund av en stor vattenskada har trappan vid ingången till Gumshornsgatan 9 renoverats.

Utöver ovanstående har löpande reparationer utförts.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. En fortsatt god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att månadsavgifterna förblir oförändrade under första halvåret 2020. En ny bedömning kommer att göras under våren 2020 på grund av att flera större underhållsprojekt måste genomföras dels under 2020 och dels under åren därefter (se ovan under rubrik Fastighetens tekniska status).

Handwritten signatures and initials: "HKS", "MR", and "BA NR".

Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	551	551	501	501	501
Hysesintäkter/kvm lokal	2 058	2 303	1 732	1 742	1 565
Driftkostnader, kr/kvm totalt	521	566	499	487	418
Fastighetsel inkl el för bergvärme kr/kvm totalt	81	87	86	69	62
Fjärrvärme, kr/kvm totalt	55	78	37	27	32
Vatten, kr/kvm totalt	15	21	19	19	17
Räntekostnader, kr/kvm BOA	168	177	198	161	185
Låneskuld, kr/kvm	6 487	6 405	6 157	5 664	4 841
Nettoomsättning, tkr	9 744	9 612	9 015	11 784	10 893
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 834	-1 428	-1 957	-656	-424

Förändringar i eget kapital

	Insatser, upp- låtelseavgifter	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Ansamlad Förlust
Vid årets början	56 823 366	37 990 065	5 852 305	-11 220 600
Avsättning till yttre underhållsfond			1 091 094	-1 091 094
Årets resultat				-1 834 337
Vid årets slut	56 823 366	37 990 065	6 943 399	-14 146 031

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-12 311 694
årets resultat	-1 834 337
Totalt	-14 146 031
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhållsfond	1 091 094
uttag från fond för yttre underhåll	-1 417 683
balanseras i ny räkning	-13 819 442
Summa	-14 146 031

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

AA JS
BA UR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 744 249	9 612 412
Övriga rörelseintäkter	3	315 849	234 556
		10 060 098	9 846 968
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 836 715	-5 961 097
Underhållskostnader	5	-1 417 683	-568 994
Övriga förvaltningskostnader	6	-1 151 113	-1 065 378
Arvode och personalkostnader	7	-449 664	-130 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 447 445	-2 333 932
		-1 242 522	-212 749
Rörelseresultat			
Resultat från finansiell poster			
Resultat från andra finansiella poster	9	1 233 324	937 650
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	216 281	2 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 041 420	-2 155 653
		-1 834 337	-1 428 345
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt			
		-1 834 337	-1 428 345
Årets resultat			
		-1 834 337	-1 428 345

At JS
ML 70
BA LR 7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	147 751 529	140 166 146
Inventarier, verktyg och installationer	12	195 265	210 285
Pågående nyanläggningar	13	-	8 430 636
		147 946 794	148 807 067
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	18 737 004	18 737 004
		18 737 004	18 737 004
Summa anläggningstillgångar		166 683 798	167 544 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		328 680	11 738
Skattefordringar		69 884	-
Övriga fordringar		84 672	132 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	179 917	128 485
		663 153	272 852
Kassa och bank		3 160 904	2 865 224
Summa omsättningstillgångar		3 824 057	3 138 076
SUMMA TILLGÅNGAR		170 507 855	170 682 147

H NB BP
ML
BA LR 1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 542 047	36 542 047
Uppskrivningsfond		37 990 065	37 990 065
Upplåtelseavgifter		20 281 319	20 281 319
Fond för yttre underhåll		6 943 399	5 852 305
		101 756 830	100 665 736
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 311 694	-9 792 255
Årets resultat		-1 834 337	-1 428 345
		-14 146 031	-11 220 600
Summa eget kapital		87 610 799	89 445 136
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	78 849 043	77 849 043
Övriga långfristiga skulder		181 167	72 000
		79 030 210	77 921 043
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		42 232	-
Leverantörsskulder		734 908	835 821
Skatteskulder		-	121 346
Övriga skulder		253 589	177 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 836 117	2 181 158
		3 866 846	3 315 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 507 855	170 682 147

AA 75 77
ML
BA LR 1

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 834 337	-1 428 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 447 445	2 333 932
	<u>613 108</u>	<u>905 587</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	613 108	905 587
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-390 301	5 316
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	550 878	596 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	773 685	1 507 307
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 587 172	-1 144 556
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 587 172	-1 144 556
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	3 000 000
Depositioner	109 167	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 109 167	3 000 000
Årets kassaflöde	295 680	3 362 751
Likvida medel vid årets början	2 865 224	-497 527
Likvida medel vid årets slut	3 160 904	2 865 224

AK
ML
BA LR
1

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Kvarvarande ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponent har bedömts vara 68 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Byggnad, stomme	1,0 %
Stammar, värme (bytt till Bergvärmepump)	2,0 %
El	2,5 %
Tak	2,5 %
Hissar	4,0 %
Ventilation	4,0 %
Fasad och balkong	2,0 %
Terrasser	2,0 %
Fönster	10,0 %
Garage	5,0 %
Bergvärmepump	3,3 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital. Året underhållskostnader redovisas i resultaträkning i årets resultat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Handwritten signatures and initials: A, B, D, M, BF, UR, and a small mark.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	6 698 178	6 698 088
Hyror	3 038 316	2 914 324
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	7 755	-
Nettoomsättning	9 744 249	9 612 412

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Izettle	21 248	-
Pantnoteringar, överlåtelse	13 025	4 945
Övriga intäkter	281 576	229 611
Summa	315 849	234 556

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	930 286	1 096 102
Snöröjning	95 366	93 700
Hisskostnader	21 271	65 926
Reparationer	831 112	638 799
El	1 080 373	946 053
Uppvärmning	742 629	1 048 563
Vatten	206 260	245 672
Sophämtning	561 062	320 451
Fastighetsförsäkring	67 725	66 946
KabelTV, Bredband	366 148	274 277
Teknisk förvaltning	192 433	429 871
Fastighetskatt/-avgift	560 646	581 706
Övrigt	181 404	125 545
Summa	5 836 715	5 933 611

[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
OVK	439 116	-
Källarutrymmen	375 296	-
Trapphus och dörrar	279 773	10 732
Rensning av stammar och rännor	-	506 050
Sprinkler	77 500	-
Övrigt underhåll	245 998	-
	1 417 683	516 782

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Extern revision	47 474	66 317
Föreningsgemensamma aktiviteter	17 547	2 712
Förvaltningskostnader	541 881	899 131
Konsultarvoden	132 665	-
Övriga förvaltningskostnader	411 546	97 218
Summa	1 151 113	1 065 378

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Löner till anställda	290 177	-
Styrelsearvodenrvoden	-	103 000
Sociala avgifter	101 624	27 316
Övriga personalkostnader	57 863	-
	449 664	130 316

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	2 432 425	2 318 912
Inventarier, verktyg och installationer	15 020	15 020
Summa	2 447 445	2 333 932

Not 9 Resultat från andra finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utdelning från Brandkontoret	1 233 324	937 650
Summa	1 233 324	937 650

Handwritten signatures and initials: H, V, S, P, M, LR, BA, 7

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter, efterbevakning av hyresfordran	215 000	-
Ränteintäkter, övriga	1 281	2 407
Summa	216 281	2 407

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	182 928 189	182 928 189
-Investering	1 587 172	-
-Omklassificering, Pågående nyanläggningar	8 430 636	
	192 945 997	182 928 189
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-42 762 043	-40 443 131
-Årets avskrivning enligt plan	-2 432 425	-2 318 912
	-45 194 468	-42 762 043
Redovisat värde vid årets slut	147 751 529	140 166 146
varav mark	16 784 860	16 784 860
Taxeringsvärde byggnader	152 400 000	135 000 000
Taxeringsvärde mark	341 400 000	228 689 000
	493 800 000	363 689 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	225 305	394 138
-Avyttringar och utrangeringar	-	-168 833
Vid årets slut	225 305	225 305
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 020	-168 833
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	168 833
-Årets avskrivning enligt plan	-15 020	-15 020
Vid årets slut	-30 040	-15 020
Redovisat värde vid årets slut	195 265	210 285

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	8 430 636	8 430 636
Omklassificeringar	-8 430 636	
Redovisat värde vid årets slut	-	8 430 636

Handwritten signatures and initials: BT, LR, 1

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Allframtidsförsäkring, Brandkontoret	18 737 004	18 737 004
Redovisat värde vid årets slut	18 737 004	18 737 004

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	85 136	82 931
Ekonomisk förvaltning	47 094	-
Fastighetsförsäkring	34 145	33 580
Underhåll värmeanläggning	13 542	6 624
Övriga förutbetalda kostnader	-	5 351
	179 917	128 486

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	ränta	Förfallodag	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	4,05 %	2021-06-24	3 849 043	3 849 043
Swedbank	2,52 %	2026-01-23	6 000 000	6 000 000
Swedbank	3,86 %	2022-11-25	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2,62 %	2026-12-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2,81 %	2025-04-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank	3,85 %	2022-12-20	4 500 000	4 500 000
Swedbank	4,22 %	2023-09-27	4 000 000	4 000 000
Swedbank	1,40 %	2020-01-24	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2,69 %	2024-04-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2,30 %	2024-10-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2,40 %	2025-10-24	4 000 000	4 000 000
Swedbank	1,59 %	2021-12-22	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2,08 %	2023-12-21	4 000 000	4 000 000
Swedbank	3,82 %	2020-06-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	0,907 %	rörligt	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,619 %	2020-06-25	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	0,648 %	2020-09-28	6 500 000	5 500 000
Summa långfristiga lån			78 849 043	77 849 043

Av föreningens lån förfaller 28 000 000 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	79 850 000	78 850 000
	79 850 000	78 850 000

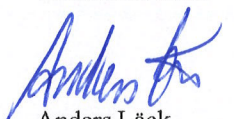
df Y-pp
MK
BA-LR
1

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

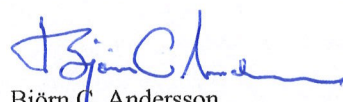
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	231 762	282 218
Förskottsaviserade avgifter & hyror	1 797 444	1 569 927
Fjärrvärme	59 456	207 695
El	70 288	27 406
Revision	30 000	25 000
Trapphusrenovering	185 048	-
Styrutrustning	362 702	-
Återvinning	9 998	14 030
Personalkostnader	44 729	-
Övriga upplupna kostnader	44 690	54 882
	2 836 117	2 181 158

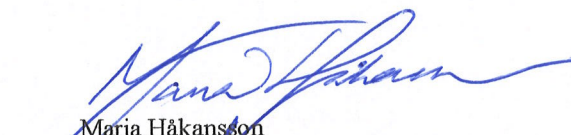
Underskrifter

Stockholm 2020 - 4-17


Anders Läck
Styrelseordförande


Lena Ramberg

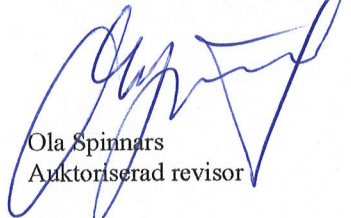

Björn C. Andersson

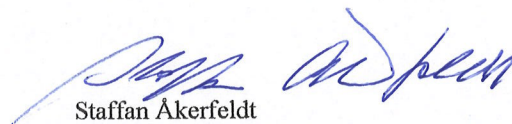

Maria Håkansson


Björn Petersson


Johanna Strand

Våra revisionsberättelser har lämnats 2020 - 04-17


Ola Spinnars
Auktoriserad revisor


Staffan Åkerfeldt
Föreningsvald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Gumshornet**

Org.nr. 716418-1856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gumshornet för år 2019-01-01—2019-12-31.

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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

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 Bostadsrättsföreningen Gumshornet för år 2019-01-01—2019-12-31 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 *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, 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 2020-04-17

Ola Spinnars
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Gumshornet**

Org.nr. 716418-1856

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019 för Bostadsrättsföreningen Gumshornet. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2020- 04-17


Staffan Åkerfeldt