

ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Gulblomman



Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Tillgångar	5
Eget kapital och skulder	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Styrelsen för BRF Gulblomman får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-07 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten Skutan 39

Byggnadsår 1941.

Ombyggnadsår 2006.

Fastigheten var fram till 2018-01-31 fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, därefter hos Vardia.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Kabel-TV levereras av Com Hem.

Föreningen har eget fibernät där OwnIT levererar internet (gruppavtal).

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 075 kvadratmeter, varav 1 294 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, 90 kvadratmeter en lokalyta och 691 kvadratmeter garage och gemensamhetsutrymme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter (31 om 1 rok och 2 om 2 rok) med bostadsrätt och 1 lokal (90 kvm) med hyresrätt.

Föreningen upplåter därutöver garageplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen och garageutrymmet.

Gemensamma utrymmen

Innergård.

Tvättstuga i källarplan.

Cykel/barnvagnsrum samt soprum i gatuplan.

Byggnadens tekniska status

Teknisk förvaltning hanterades 2017 av Storholmen Förvaltning. UH plan (f kommande 50 år) är framtagen och uppdateras kontinuerligt.

2017 Ventilationssystemet justerades, förbättrades och rengjordes

2017 Ny trapp och entréhusbelysning

2017 Garage renovering av övre bjälklag och pelare

2017 Installation av eget fibernät

2017 Värmekablar "säkert tak" mot Industrigatan

2016 OVK

2016 Stamspolning

2016 Ny ytterdörr

2015 Åtgärdande av vattenläcka tvättstugan

2015 Säkerhetsanordning för snöskottning mm på taket

2014 Takarbeten

2010 Reparation och isolering av tak

2016 Fasaden putsades

2005 Renovering av tvättstuga samt inköp av ny maskinpark

2005 Renovering av gårdsbjälklag

2004 Stambyte (kök & badrum)

2004 Byte av elstammar (3-fas)

2004 Renovering av trapphus

Underhållsplanen (50 årig) har uppdaterats.

Renovering av fönster sker under andra kvartalet 2018. Möjlighet finns då för respektive medlem att uppgradera till energiglas

Strävan är att finansiera alla kommande UH arbeten utan att ta upp nya lån.

Medlemmar

Det finns 33 stycken medlemslägenheter i huset.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse under 2017

Ordinarie ledamöter: Christer Engström (ordf), Carolina Martinsson och Markus Lindberg.

Inledningsvis var styrelsen fem personer men under året har på egen begäran: - Malcolm Golmann avgått pga arbetsbelastning - Lisa Larsson avgått pga tjänstgöring på annan ort. Amelie Eriksson har varit suppleant.

Revisor

Toresson Revision, extern revisor

Väsentliga förändringar under räkenskapsåret

Renovering av garage har genomförts

Indexerad avgiftshöjning har skett och införts under verksamhetsåret.

Samtliga leverantörsavtal har setts över och de flesta har omförhandlats.

Under de närmsta åren kommer undercentral för fjärrvärme att bytas ut och viss renovering av garage att ske.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 906	1 925	1 770	1 716	1 795
Rörelseresultat	-251	-152	-122	-275	756
Res. Efter fin. Poster	-545	-509	-660	-929	25
Balansomslutning	47 857	48 311	49 209	50 076	50 844

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 815 100	244 702	-3 083 971	-508 757
Avsättning yttre fond		259 000	-259 000	
Disposition av fg års resultat				-508 757
Årets resultat				-544 692
Belopp vid årets utgång	25 815 100	503 702	-3 851 728	-544 692

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-3 592 728
Överföring till yttre fond enligt stadgar	-259 000
årets förlust	-544 692
	-4 396 420

disponeras så att
i ny räkning överföres **-4 396 420**

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 905 910	1 875 060
Erhållna ersättningar		0	50 000
		1 905 910	1 925 060
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-668 012	-589 889
Förvaltningskostnader	3	-205 499	-210 783
Fastighetsskatt/-avgift		-88 735	-87 184
Arvoden och löner	4	-14 679	-50 819
Föreningens övriga kostnader		-59 908	-4 953
		-1 036 833	-943 628
Driftnetto		869 077	981 432
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-123 604	-136 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-996 600	-996 603
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-251 127	-151 535
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 598	-357 330
		-293 565	-357 222
Resultat efter finansiella poster		-544 692	-508 757
Resultat före skatt		-544 692	-508 757
Årets resultat		-544 692	-508 757

cl

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	46 173 941	47 170 541
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		683 007	86 071
		46 856 948	47 256 612
Summa anläggningstillgångar		46 856 948	47 256 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 264	11 749
Övriga fordringar		19 390	19 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 428	38 329
		65 082	69 496
Kassa och bank		934 842	984 837
Summa omsättningstillgångar		999 924	1 054 333
SUMMA TILLGÅNGAR		47 856 872	48 310 945

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		503 702	244 702
		26 318 802	26 059 802
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 851 728	-3 083 971
Årets resultat		-544 692	-508 757
		-4 396 420	-3 592 728
Summa eget kapital		21 922 382	22 467 074
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	25 242 500	25 385 000
Övriga skulder		62 500	1 500
Summa långfristiga skulder		25 305 000	25 386 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		264 578	152 121
Aktuella skatteskulder		8 519	9 000
Övriga skulder		-40 323	42 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	396 716	253 695
Summa kortfristiga skulder		629 490	457 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 856 872	48 310 945

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelat 1,3 % - 14,29 %

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2017	2016
	Årsavgifter	1 267 046	1 276 944
	Hyror	589 312	583 314
	Övriga intäkter	49 552	14 802
		1 905 910	1 875 060

NOT 2	Fastighetskostnader	2017	2016
	Driftkostnader	372 304	353 827
	Skötselkostnader	123 990	109 815
	Reparationskostnader	129 580	117 199
	Övriga fastighetskostnader	42 138	9 048
		668 012	589 889

NOT 3	Förvaltningskostnader	2017	2016
	Fastighetsförsäkring	29 328	27 961
	Förvaltningskostnader	164 370	180 478
	Projektkostnader	11 801	2 344
		205 499	210 783

NOT 4	Arvoden	2017	2016
	Styrelse-/revisionsarvode	0	27 500
	Sociala avgifter arvoden	0	8 640
	Arvode extern revisor	14 679	14 679
		14 679	50 819

NOT 5**Byggnader och mark**

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	51 710 925	51 710 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 710 925	51 710 925
Ingående avskrivningar	-4 540 384	-3 543 781
Årets avskrivningar	-996 600	-996 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 536 984	-4 540 384
Utgående redovisat värde	46 173 941	47 170 541
Taxeringsvärden byggnader	26 822 000	26 822 000
Taxeringsvärden mark	23 312 000	23 312 000
	50 134 000	50 134 000
Taxeringsvärden bostäder	45 600 000	45 600 000
Taxeringsvärden lokaler	4 534 000	4 534 000
	50 134 000	50 134 000

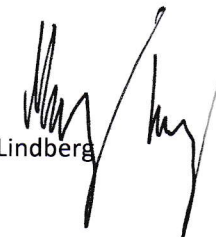
NOT 6**Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 373 28	0,90	2018-08-02	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 977 719	1,39	2021-10-30	10 427 500	10 535 000
Stadshypotek 911 515	1,06	2018-12-30	4 850 000	4 850 000
Stadshypotek 974 561	0,90	2018-09-28	4 965 000	5 000 000
			25 242 500	25 385 000
Varav kortfristig del			250 000	80 625
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 250 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 24 mkr.				
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Uttagna pantbrev i fastighet			26 030 000	26 030 000
Varav obelånade			0	0
Summa ställda säkerheter			26 030 000	26 030 000

	2017	2016
Aviserade avgifter/hyror	194 797	154 339
Upplupna räntekostnader	28 270	41 307
Övriga interimsskulder	173 649	58 049
	396 716	253 695

Stockholm den 10 / 3 2018

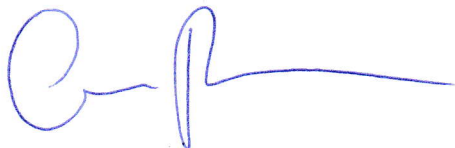

Christer Engström


Marcus Lindberg

Carolina Martinsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2018



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulblomman, org.nr 769608-5153.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gulblomman för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Gulblomman för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten 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:

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

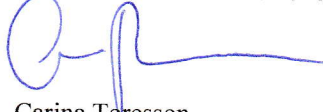
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 den 19 mars 2018



Carina Toresson