

ÅRSREDOVISNING 2016

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 2016.

Information om verksamheten

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 2014-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-27 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten Skutan 39

Byggnadsår 1941.

Ombyggnadsår 2006.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Kabel-TV och bredband levereras av Com Hem.

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 med i garageutrymmet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen och garageutrymmet.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga i källarplan.

Cykel/barnvagnsrum samt soprum i gatuplan.

CS

Byggnadens tekniska status

Teknisk förvaltning hanterades 2016 av Storholmen Förvaltning.

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

2006 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 har uppdaterats.

Garaget har renoveringsbehov och fönstren bör bytas ut.

Bra kassa finns för att täcka en stor del av kostnaden.

Medlemmar

Det finns 33 stycken medlemslägenheter i huset.

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

Styrelse under 2016

Ordinarie ledamöter: Niklas Vargö (ordf), Per Fischer, Linn Svingstedt, Maria Danielsson, Maria Högberg och Lisa Larsson

Revisor

Toresson Revision, extern revisor

Väsentliga förändringar under räkenskapsåret

Stamspolning har gjorts i slutet av året samt en genomgående ventilations kontroll, ovk.

Inhämtat underlag för utredning av garaget. Projektering och planering av renovering väntas.

Inga avgiftshöjningar planerade.

d

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 925	1 770	1 716	1 795	1 756
Rörelseresultat	-152	-122	-275	756	824
Res. Efter fin. Poster	-509	-660	-929	25	-61
Balansomslutning	48 311	49 209	50 076	50 844	50 858

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 815 100	194 568	-2 374 229	-659 608
Avsättning yttre fond		50 134	-50 134	
Disposition av fg års resultat			-659 608	659 608
Årets resultat				-508 757
Belopp vid årets utgång	25 815 100	244 702	-3 083 971	-508 757

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-3 033 837
Överföring till yttre fond enligt stadgar	-50 134
årets förlust	-508 757
	-3 592 728

disponeras så att
i ny räkning överföres **-3 592 728**

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

cl

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 875 060	1 770 022
Erhållna ersättningar		50 000	0
		1 925 060	1 770 022
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-589 889	-599 658
Förvaltningskostnader	3	-210 783	-185 225
Fastighetskatt/-avgift		-87 184	-65 208
Arvoden och löner	4	-50 819	-34 392
Föreningens övriga kostnader		-4 953	-5 157
		-943 628	-889 640
Driftnetto		981 432	880 382
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-136 364	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-996 603	-1 002 157
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-151 535	-121 775
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 330	-537 849
		-357 222	-537 833
Resultat efter finansiella poster		-508 757	-659 608
Resultat före skatt		-508 757	-659 608
Årets resultat		-508 757	-659 608

cl

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 170 541	48 167 144
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		86 071	0
		47 256 612	48 167 144
Summa anläggningstillgångar		47 256 612	48 167 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 749	0
Övriga fordringar		19 418	256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 329	30 318
		69 496	30 574
<i>Kassa och bank</i>		984 837	1 011 343
Summa omsättningstillgångar		1 054 333	1 041 917
SUMMA TILLGÅNGAR		48 310 945	49 209 061

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		244 702	194 568
		26 059 802	26 009 668
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 083 971	-2 374 229
Årets resultat		-508 757	-659 608
		-3 592 728	-3 033 837
Summa eget kapital		22 467 074	22 975 831
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	25 385 000	25 595 625
Övriga skulder		1 500	0
Summa långfristiga skulder		25 386 500	25 595 625
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152 121	223 278
Aktuella skatteskulder		9 000	81 415
Övriga skulder		42 555	27 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	253 695	305 158
Summa kortfristiga skulder		457 371	637 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 310 945	49 209 061

cl

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 enligtföreningens 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 %

cl

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2016	2015
	Årsavgifter	1 276 944	1 253 784
	Hyror	583 314	505 286
	Övriga intäkter	14 802	10 952
		1 875 060	1 770 022

NOT 2	Fastighetskostnader	2016	2015
	Driftkostnader	353 827	299 255
	Skötselkostnader	109 815	73 631
	Reparationskostnader	117 199	217 752
	Övriga fastighetskostnader	9 048	9 020
		589 889	599 658

NOT 3	Förvaltningskostnader	2016	2015
	Fastighetsförsäkring	27 961	30 182
	Förvaltningskostnader	180 478	118 631
	Projektkostnader	2 344	36 412
		210 783	185 225

NOT 4	Arvoden	2016	2015
	Styrelse-/revisionsarvode	27 500	15 000
	Sociala avgifter arvoden	8 640	4 713
	Arvode extern revisor	14 679	14 679
		50 819	34 392

NOT 5**Byggnader och mark**

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	51 710 925	51 710 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 710 925	51 710 925
Ingående avskrivningar	-3 543 781	-2 547 012
Årets avskrivningar	-996 603	-996 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 540 384	-3 543 781
Utgående redovisat värde	47 170 541	48 167 144
Taxeringsvärden byggnader	26 822 000	24 960 000
Taxeringsvärden mark	23 312 000	15 669 000
	50 134 000	40 629 000
Taxeringsvärden bostäder	45 600 000	36 200 000
Taxeringsvärden lokaler	4 534 000	4 429 000
	50 134 000	40 629 000

NOT 6**Skulder till kreditinstitut**

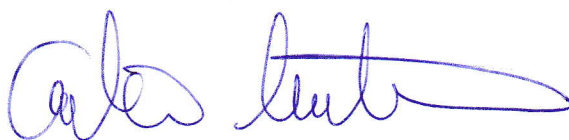
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek 963 031	1,00	2017-08-02	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 977 719	1,39	2021-10-30	10 535 000	10 615 625
Stadshypotek				130 000
Stadshypotek 911 515	1,06	2018-12-30	4 850 000	4 850 000
Stadshypotek 974 561	1,00	2017-09-29	5 000 000	5 000 000
			25 385 000	25 595 625
Varav kortfristig del			80 625	80 625
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 81 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 24,9 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

	2016	2015
Aviserade avgifter/hyror	154 339	224 478
Upplupna räntekostnader	41 307	33 924
Övriga interimsskulder	58 049	46 756
	253 695	305 158

Stockholm den 7 / 5 2017


Christer Engström
Marcus Lindberg

Lisa Larsson



Carolina Martinsson



Malcolm Golmann

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2017

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 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 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 Gulblomman för räkenskapsåret 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

d

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.

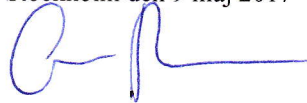
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 9 maj 2017



Carina Toresson