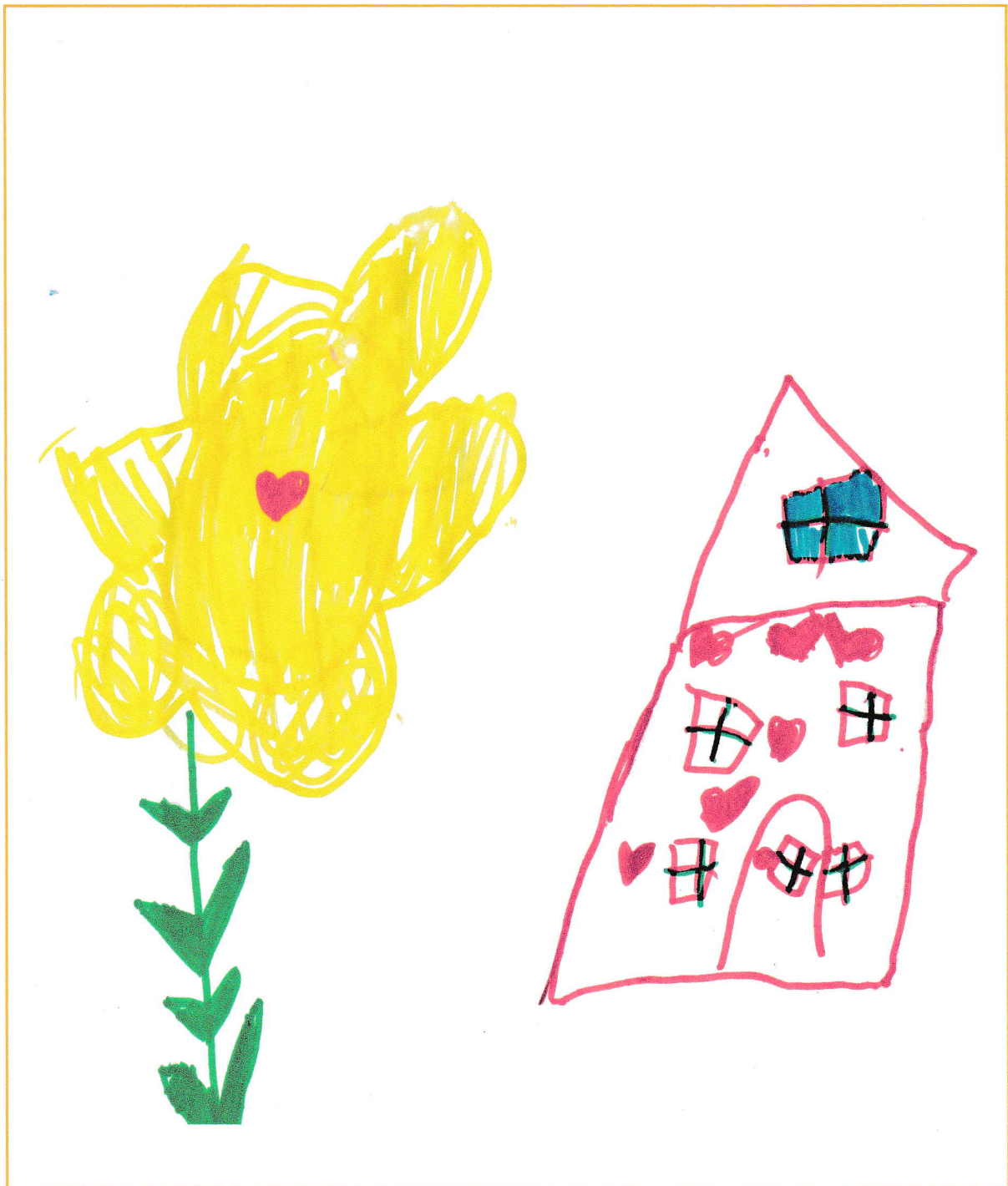


# Årsredovisning 2018

Brf Gulblomman



Sigrid Törneman 2019

Styrelsen för BRF Gulblomman får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### 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 under året fullvärdesförsäkrad hos Vardia. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Kabel-TV levereras av ComHem.

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, 120 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 (120 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.

5

### Byggnadens tekniska status

- UH plan (för de kommande 50 år) är framtagen, denna uppdateras kontinuerligt. 2018 Renovering av fönster. Byte av undercentral till fjärrvärme.
- 2017 Ventilationssystemet justerades, förbättrades och rengjordes. Ny trapp och entréhusbelysning. Garagerenovering av övre bjälklag och pelare. Installation av eget fibernät. Värmekablar/ "säkert tak" mot Industrigatan.
- 2016 OVK genomfördes. Stamspolning. Ny ytterdörr
- 2015 Åtgärdande av vattenläcka i tvättstuga. Säkerhetsanordning för snöskottning mm på taket. Reparation och isolering av tak.
- 2005 Renovering av tvättstuga samt inköp av ny maskinpark. Renovering av gårdsbjälklag. Fasaden putsades.
- 2004 Stambyte (kök & badrum). Byte av elstammar (3-fas). Renovering av trapphus.

### Medlemmar

Det finns 33 stycken medlemslägenheter i huset.

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

### Styrelse under 2018

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

Suppleant: Lisa Larsson

### Revisor

Toresson Revision, extern revisor

### Väsentliga förändringar under räkenskapsåret

Följande har skett under verksamhetsåret:

Räcke på innergården har monterats mot grannfastigheten Industrigatan 7B. Radonmätning har genomförts, låga värden redovisade.

Renovering av fönster.

Undercentral för fjärrvärme har bytts.

Leverantörsavtal har setts över och flera har omförhandlats. Avgiftssänkning sker från 2019-01-01.

Några större underhållsarbeten beräknas ej ske under de närmaste åren.

## Förändring av likvida medel

	2018	2017
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>934 842</b>	<b>984 837</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	2 127 564	1 905 909
Finansiella intäkter	140	33
Depositioner	0	61 000
Minskning av kortfristiga fordringar	34 069	4 414
Ökning av kortfristiga skulder	83 107	172 119
	<b>2 244 879</b>	<b>2 143 475</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	949 983	1 160 437
Finansiella kostnader	268 978	293 598
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 002 319	596 936
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	237 500	142 500
	<b>2 458 780</b>	<b>2 193 471</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>720 941</b>	<b>934 842</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-213 901</b>	<b>-49 995</b>

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 128	1 906	1 925	1 770	1 716
Rörelseresultat	167	-251	-152	-122	-275
Årets resultat	-102	-545	-509	-660	-929
Balansomslutning	47 601	47 857	48 311	49 209	50 076

## Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 815 100	503 702	-3 851 728	-544 692	<b>21 922 382</b>
Avsättning yttre fond		259 000	-259 000		<b>0</b>
Disposition av fg års resultat			-544 692	544 692	<b>0</b>
Årets resultat				-101 519	<b>-101 519</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 815 100</b>	<b>762 702</b>	<b>-4 655 420</b>	<b>-101 519</b>	<b>21 820 863</b>

## Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-4 396 420
Överföring till yttre fond enligt stadgar	-259 000
Årets resultat	-101 519
	<b>-4 756 939</b>

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-4 756 939

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

0

# Brf GULBLOMMAN

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	2 127 563	1 905 910
		<b>2 127 563</b>	<b>1 905 910</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-654 214	-668 012
Förvaltningskostnader	3	-98 396	-205 499
Fastighetsskatt/-avgift		-89 461	-88 735
Arvoden och löner	4	-15 413	-14 679
Föreningens övriga kostnader		-31 539	-59 908
		<b>-889 023</b>	<b>-1 036 833</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>1 238 540</b>	<b>869 077</b>
<b>Föreningens investeringar och avskrivningar</b>			
Investeringar enligt underhållsplan		-60 960	-123 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 010 261	-996 600
<b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b>		<b>167 319</b>	<b>-251 127</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 978	-293 598
		<b>-268 838</b>	<b>-293 565</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-101 519</b>	<b>-544 692</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-101 519</b>	<b>-544 692</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-101 519</b>	<b>-544 692</b>

d

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	46 849 006	46 173 941
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	683 007
		<b>46 849 006</b>	<b>46 856 948</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 849 006</b>	<b>46 856 948</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 276	23 264
Övriga fordringar		18 027	19 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 710	22 428
		<b>31 013</b>	<b>65 082</b>
<i>Kassa och bank</i>		720 941	934 842
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>751 954</b>	<b>999 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 600 960</b>	<b>47 856 872</b>

# Brf GULBLOMMAN

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		762 702	503 702
		<b>26 577 802</b>	<b>26 318 802</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 655 420	-3 851 728
Årets resultat		-101 519	-544 692
		<b>-4 756 939</b>	<b>-4 396 420</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 820 863</b>	<b>21 922 382</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	25 005 000	25 242 500
Övriga skulder		62 500	62 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 067 500</b>	<b>25 305 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		373 749	264 578
Aktuella skatteskulder		1 560	8 519
Övriga skulder		45 632	-40 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	291 656	396 716
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>712 597</b>	<b>629 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 600 960</b>	<b>47 856 872</b>



**Noter**

**Redovisningsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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**

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen 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, komponentuppdelning 1,3 % - 14,29 %

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	1 323 468	1 267 046
Hyror	686 508	589 312
Övriga intäkter	117 588	49 552
	<b>2 127 564</b>	<b>1 905 910</b>

d

**Not 2 Fastighetskostnader**

	2018	2017
Driftskostnader	402 967	372 304
Skötselkostnader	79 802	123 990
Reparationskostnader	103 452	129 580
Övriga fastighetskostnader	67 994	42 138
	<b>654 215</b>	<b>668 012</b>

**Not 3 Förvaltningskostnader**

	2018	2017
Fastighetsförsäkring	20 763	29 328
Förvaltningskostnader	77 633	164 370
Projektkostnader	0	11 801
	<b>98 396</b>	<b>205 499</b>

**Not 4 Arvoden**

	2018	2017
Arvode extern revisor	15 413	14 679
	<b>15 413</b>	<b>14 679</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	51 710 925	51 710 925
Årets anskaffning	1 685 326	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 396 251</b>	<b>51 710 925</b>
Ingående avskrivningar	-5 536 984	-4 540 384
Årets avskrivningar	-1 010 261	-996 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 547 245</b>	<b>-5 536 984</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 849 006</b>	<b>46 173 941</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 822 000	26 822 000
Taxeringsvärden mark	23 312 000	23 312 000
	<b>50 134 000</b>	<b>50 134 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	45 600 000	45 600 000
Taxeringsvärden lokaler	4 534 000	4 534 000
	<b>50 134 000</b>	<b>50 134 000</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2018-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>
Stadshypotek	0,90	2019-08-02	4 975 000	5 000 000
Stadshypotek	1,39	2021-10-30	10 320 000	10 427 500
Stadshypotek	0,62	2019-12-30	4 850 000	4 850 000
Stadshypotek	0,54	2019-09-30	4 860 000	4 965 000
			<b>25 005 000</b>	<b>25 242 500</b>
Varav kortfristig del			237 500	250 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 238 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 23,8 mkr.

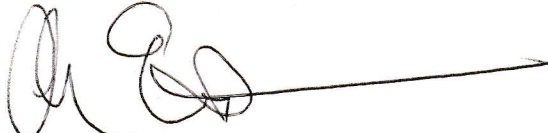
**Not 7 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Uttagna pantbrev i fastighet	26 030 000	26 030 000
	<b>26 030 000</b>	<b>26 030 000</b>

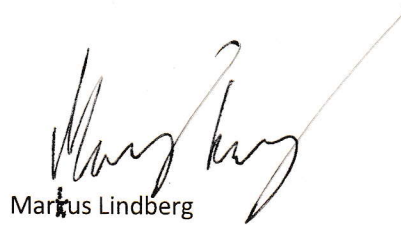
**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Aviserade avgifter/hyror	212 513	194 797
Upplupna räntekostnader	19 614	28 270
Övriga interimsskulder	59 530	173 649
	<b>291 657</b>	<b>396 716</b>

Stockholm 21 / 3 2019



Christer Engström



Markus Lindberg




Ingrid Marklund



Carolina Martinsson

Min revisionsberättelse har lämnats 22 / 3 2019



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 2018.

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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 22 mars 2019



Carina Toresson