

Årsredovisning

för

Brf Gullmaren i Stockholm

769602-5563

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12

Styrelsen för Brf Gullmaren i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening då mer än 60 % av verksamheten är hänförlig till medlemmarnas boende (kvalificerad användning).

Byggnaderna, som uppfördes under åren 1947-48, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Gullmaren 1. Föreningen förvärvade fastigheten 19 december 2001. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad.

Föreningens byggnader utgörs av 3 st trevåningshus med totalt 37 lägenheter varav 36 upplåts med bostadsrätt och 1 upplåts med hyresrätt. Det finns 8 lokaler varav 6 är uthyrda och 2 är outhyrda. Till byggnaderna hör också fyra parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar (2 st) och till lokalhyresgäster (2 st). Den totala boytan uppgår till 3138 m², varav 2798 m² utgör lägenhetsyta och 340 m² utgör lokalyta. Lägenheterna fördelar sig så att 19 st är på 3 rum och kök och 17 st är på 4 rum och kök samt en 4 rumslägenhet med en vindstillbyggnation.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Dirk Noack
Fabian Blücher
Sara Björkman
Ivan Jenssen
Johan Thuresson

Suppleanter: Linus Harling
Mikael Skagerlind

Revisorer: Petter Kindlund, Certe Revision AB
Annette Walldén, Förtroendevald Revisor
Mats Sjögren, Förtroendevald Revisorssuppleant

Valberedning: Malin Nilsson Kanth
Karin Grummas Stoltz
Anna Simonsson

Fastighetens tekniska status

En större renovering genomfördes 1998-99 i samband med att fastigheten stambyttes. Efter förvärvandet av fastigheten har stambyte skett i bottenplattan under år 2002 och ombyggnation av källarförråden gjordes 2004. Under 2007 genomfördes en renovering av samtliga fönster. Under 2008 genomfördes en ombyggnation av ventilationssystemet från självdrag till mekanisk ventilation. Under 2010 anslöts föreningens fastigheter till stadsnätet för höghastighets-internet och i samtliga lägenheter installerades fiberkablar samt uttag för bredband, telefoni och iptv. Under 2011 renoverades föreningens tvättstuga.

Nya rabatter med stenläggning har även anlagts i trädgården.

Under 2012 besiktigades rökgasfläktarna i samtliga av föreningens öppna spisar, 6 visade sig vara undermåliga och har efter detta bytts ut.

Under 2013 anlades en ny cykelparkering med grusunderlag och stenkant anlagts på kortsidan av fastighet 57-59. En sandlåda har även installerats på föreningens gemensamma ytor.

Under 2016 renoverades lokalen på Gullmarsvägen 51 samt delades i två. Parkeringsytan i anslutning till lokalerna belades med ny markbeläggning och utetrapporna renoverades. 2015 och 2016 byggdes skorstenstopparna till de öppna spisarna om och fläktarna byttes ut. Sedan 2017 är eldning i de öppna spisarna återigen tillåten med försiktighet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen bestod av 4 ledamöter och 2 suppleanter fram till stämman och av 5 ledamöter och 2 suppleanter för andra halvan av året.

Under 2019 fortsatte arbeten med att åtgärda de anmärkningar på ventilationen som vi har fått och arbetet pågår än. Hus 63 och 65 avslutades under året. Vår entreprenör Prudentia inventerade sedan hus 51 och 53 samt 57 och 59, borrade större hål i fönsterventilerna samt rengjorde frånluftsdonen i kök och badrum. Mot hösten levererades en lista med uppmätta flöden där det framgår vart vi behöver fördjupa oss och utreda vidare åtgärder som kommer att ske under 2020.

Lokalen bredvid tvättstugan mellan port 57 och 59 har hyrts ut till ny hyresgäst som även är medlem i föreningen. Dessutom är alla extraförråd uthyrda för närvarande. Lokalen i port 59 har uppgraderats med fiberanslutning på begäran av hyresgästen.

Snöröjningsavtalet har förlängts med samma entreprenör, dvs det är fortfarande ESR som sköter snöröjningen.

Två nya torktumlare har köpts in efter att de gamla har gått sönder.

Vi fick ett avslag av Stockholms stad på vår förfrågan att få friköpa vår tomt med hänvisning till pågående planer att utveckla och förtäta Årsta.

Vi höll två städdagar under året tillsammans med de andra föreningarna, varav höstens städdag ordnades av oss. Vi anlidade Herr och Fru på Täppan för att klippa buskar och plantera rosor på gavlarna till hus 51 och 59 för att motverka klotter. Gräsklippning har gjorts av några engagerade i föreningen vilket har lett till låga kostnader för trädgårdsskötsel.

I övrigt har löpande underhåll utförts och lagts budget och underhållsplan för 2019 samt ett banklån har förhandlats om. Två nyhetsbrev skrevs. Alla cyklar märktes för att se vilka cyklar som är övergivna och kan slängas till vårstäddagen 2020. Dessutom har vi lagt upp en ny hemsida: www.brfgullmaren.se

Mot slutet av året har en målarfirma, Fredrik Ekstrand måleri, med tillhörande snickare och elektriker handlats upp för att under vinter 2020 påbörja målning av trapphus och de allmänna källarutrymmena, dvs korridoren mellan trapphusen och cykelrummen. Arbeten har påbörjats i slutet av januari.

Stämman 2019 godkände att en nystartad ”klubb” av medlemmar får söka tillstånd för att kunna hålla höns. Tillståndet har sökts av klubben och beviljats av Stockholms stad.

Tre försäljningar har skett under året. Vi hälsar våra nya medlemmar välkomna!

Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar fastställdes av Bolagsverket 2019-01-25. Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar. Det har skett 3 st överlåtelse under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB .

Fastighetsskötsel har utförts av Energibevakning AB.

Trappstädning och inre renhållning har ombesörjts av Ren Standard i Stockholm.

Trädgårdsskötseln har utförts av Herr & Fru på Täppan AB.

Snöröjning har utförts av ESR.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 457	2 426	2 438	2 401
Resultat efter finansiella poster	306	211	51	-715
Soliditet (%)	84,1	83,2	82,4	81,4
Belåning per kvadratmeter (kr/kvm)	1 537	1 648	1 757	1 885

Total boyta 3138 m2.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 861 453	2 627 282	-929 415	210 814	27 770 134
Disposition av föregående års resultat:			210 814	-210 814	0
Årets resultat				306 280	306 280
Belopp vid årets utgång	25 861 453	2 627 282	-718 601	306 280	28 076 414

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-718 601
årets vinst	306 280
	-412 321
behandlas så att i ny räkning överföres	-412 321
	-412 321

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 456 590	2 425 961
Summa rörelseintäkter		2 456 590	2 425 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 273 908	-1 391 647
Övriga externa kostnader	4	-199 391	-185 224
Personalkostnader	5	-85 554	-81 608
Avskrivningar		-512 857	-508 057
Summa rörelsekostnader		-2 071 710	-2 166 536
Rörelseresultat		384 880	259 425
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 600	-48 611
Summa finansiella poster		-78 600	-48 611
Resultat efter finansiella poster		306 280	210 814
Resultat före skatt		306 280	210 814
Årets resultat		306 280	210 814

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 358 215	31 850 046
Inventarier	7	67 879	64 905
Summa materiella anläggningstillgångar		31 426 094	31 914 951
Summa anläggningstillgångar		31 426 094	31 914 951
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 774	0
Övriga fordringar	8	56 948	15 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	182 465	136 229
Summa kortfristiga fordringar		261 187	151 845
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 715 370	1 301 768
Summa kassa och bank		1 715 370	1 301 768
Summa omsättningstillgångar		1 976 557	1 453 613
SUMMA TILLGÅNGAR		33 402 651	33 368 564

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 488 735	25 861 453
Upplåtelseavgifter		0	2 627 282
Summa bundet eget kapital		28 488 735	28 488 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-718 601	-929 415
Årets resultat		306 280	210 814
Summa fritt eget kapital		-412 321	-718 601
Summa eget kapital		28 076 414	27 770 134
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 471 341	4 821 341
Summa långfristiga skulder		4 471 341	4 821 341
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	350 000	351 600
Leverantörsskulder		135 271	128 437
Skatteskulder		6 937	0
Övriga skulder		57 189	27 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	305 499	269 961
Summa kortfristiga skulder		854 896	777 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 402 651	33 368 564

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	5-36 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 971 440	1 967 100
Hyror bostäder	97 417	97 419
Hyror lokaler	323 161	315 899
F-skatt momsregistrerade lokaler	2 550	4 661
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	7 620	3 822
Hysesintäkter Gästlägenhet	5 400	4 400
Hyra förråd, ej moms	20 100	17 400
Hysesintäkter Garage/parkeringsplatser	24 000	23 500
Hysesbortfall lokaler ej moms	0	-8 250
Övriga intäkter	4 905	0
Öresutjämning	-3	10
	2 456 590	2 425 961

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Uppvärmning	567 188	561 291
El	53 954	52 370
Vatten	84 013	82 683
Städning	55 715	55 762
Sophämtning	37 414	34 877
Snöröjning	42 772	72 276
Trädgårdsskötsel	16 075	1 875
Reparation underhåll fastighet	53 035	164 312
Rep & Underhåll Lokaler, övrigt	5 746	9 303
Bredband	11 566	11 566
Fastighetsförsäkringspremier	67 145	65 708
Fastighetskötsel och förvaltning	57 112	52 214
Tomträttsavgäld/arrende	219 500	219 500
Övriga fastighetskostnader	2 673	7 910
	1 273 908	1 391 647

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetskatt/fastighetsavgift	73 399	65 419
Förvaltningskostnader	60 898	59 549
Ersättningar till revisor	19 865	14 745
Övriga förvaltningskostnader	2 832	2 945
Bankkostnader	6 412	6 844
Representation styrelsemöte	7 800	0
Konsultarvoden	0	30 079
Övriga externa kostnader	3 837	5 643
	24 348	
	199 391	185 224

Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden	60 100	60 098
Löner (gräsklippning)	5 000	2 000
Sociala Kostnader	20 454	19 510
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	85 554	81 608

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 006 378	37 006 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 006 378	37 006 378
Ingående avskrivningar	-5 156 332	-4 664 501
Årets avskrivningar	-491 831	-491 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 648 163	-5 156 332
Utgående redovisat värde	31 358 215	31 850 046
Taxeringsvärden byggnader	32 759 000	28 307 000
Taxeringsvärden mark	35 486 000	23 888 000
	68 245 000	52 195 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 192	91 061
Inköp	24 000	81 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 192	172 192
Ingående avskrivningar	-107 287	-91 061
Årets avskrivningar	-21 026	-16 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 313	-107 287
Utgående redovisat värde	67 879	64 905

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran	2 073	3 116
Kortfristig fordran hos leverantör	54 875	12 500
	56 948	15 616

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	64 928	61 137
Förvaltning	15 238	15 225
Tomträttsavgäld	54 875	54 875
Bredband	2 848	2 892
Hyra av gästlägenhet	2 900	2 100
Snöjouravtal	4 176	0
Bokförda, ännu inte betalade amorteringar	37 500	
	182 465	136 229

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,90	2022-10-19	1 756 700	1 858 300
Nordea	1,04	2020-02-17	1 429 500	1 629 500
Nordea	0,97	2020-01-17	1 635 141	1 685 141
			4 821 341	5 172 941
Kortfristig del av långfristig skuld			350 000	351 600

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	8 273	6 083
Förutbetalda intäkter	177 483	147 856
El	6 975	8 157
Värme	74 302	75 582
Snöröjning	0	13 818
Revision	17 500	15 000
Vatten/avlopp	15 554	0
Sophämtning	4 328	0
Övrigt	1 084	3 465
	305 499	269 961

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbeten med OVK:n fortsätter under 2020 med förhoppningen att kunna avsluta det kapitlet. Vi hoppas kunna avsluta uppfräschningen av trapphusen och källarna under våren och börja planera för kommande underhåll såsom takomläggning och ombyggnad av pannrummet. Styrelsen kommer också att undersöka en så kallad smart fastighetsinfrastruktur som kan ge oss lägre elkostnad genom gemensamt abonnemang. Dessutom kommer vi att ta fram ett förslag på utbyggnad med laddningsplatser. Nyckelinventering är påbörjad för att strukturera upp nyckelhantering och eventuellt ändra till bättre lösningar om så behövs. På vårstäddagen kommer övergivna cyklar att avlägsnas som har märkningen kvar.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	10 280 000	10 280 000
	10 280 000	10 280 000

Stockholm 2020- -

Dirk Noack

Fabian Blücher

Sara Knöfel

Lisa Mörk

Sara Björkman
Ersätter Johanna Laurila

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB