

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GUMSHORNET**  
Org.nr. 716418-1856

**ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2012-01-01 -- 2012-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gumshornet avger härmed följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2, 3, 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6, 7
Noter	8, 9, 10

Alla belopp redovisas, om inte annat anges i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

A  
USA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen och suppleanter

Maria Hallén	Ordförande
Harry Steinmann	Ledamot
Erik Sundblad	Ledamot
Lena Ramberg	Ledamot
Henrik Loctander	Ledamot
Carl-Magnus Lindblom	Ledamot
Eva Gotthardson	Ledamot
Göran Collert	Suppleant
Johan Sillén	Suppleant

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2012.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

### Revisorer

Revisor har under året varit Ola Spinnars auktoriserad revisor och Olaf Reich och som suppleanter Kent Lindqvist, godkänd revisor och Staffan Åkerfeldt.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Hagman-Odlander, Ulla Beckman, Peter Segring och Fredrik Klerfelt.

ua<sup>d</sup>

## Verksamheten

Föreningen innehar fastigheten Harpan 52. På fastigheten har 1930 uppförts sju byggnader innehållande 198 lägenheter med en sammanlagd yta på 12.155 kvm och med följande fördelning.

74 st	1 rum och kokvrå
38 st	1 rum och kök
39 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök
7 st	6 rum och kök
1 st	8 rum och kök
1 st	12 rum och kök

I fastigheten finns 13 lokaler med en sammanlagd yta på 1.265 kvm.

Resultat och ställning, kSEK	2012	2011	2010
Nettoomsättning	10 178	11 035	9 628
Rörelseresultat	967	926	-5 450
Redovisat årsresultat	-876	-820	-7 208
Balansomslutning	141 449	143 049	144 277

## Ombyggnad, underhåll, reparationer mm

Endast löpande drift och underhållsarbeten har skett under året.

Fastigheten har drabbats av flera vattenskador under året. Skälet till vattenskadorna är läckage från tak och altaner vilket ej täcks av fastighetsförsäkringen.

Totalt har vattenskadorna kostat föreningen ca 1.200.000 kr under 2012.

## Ekonomi

Föreningen betalade under året 442 810 kr (430 336 kr) i fastighetsskatt.

Utdelningen från Brandkontoret blev 897 750 kr.

Per 2012-12-31 hade föreningen lån hos Spintab om totalt 42 349 043 kr till en genomsnittlig ränta om 4,37 %.

## Avgifter

Avgifterna till föreningen har under året varit oförändrade.

ua

### Nyckeltal

	2012	2011
Årsavgift / kvm (snitt)	501	501
Hysesintäkter / kvm bostad		
Hysesintäkter / kvm lokal	1505	1 516
Total driftskostnad / kvm bostadsyta	575	650
Värmekostnad per kvm totalt	138	127
Elkostnad per kvm bostadsyta	40	39
Vattenkostnad per kvm totalt	14	13
Räntekostnad / kvm bostadsyta	152	152
Lån / kvm bostadsyta	3 484	3 484

### Förvaltning

JWN Fastighetsutveckling AB, har biträtt styrelsen med teknisk och ekonomisk förvaltning samt drift av föreningen och fastigheten.

### Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Stockholms Fastighetsägareförening.

### Resultatdisposition

Efter årets stadgebundna avsättning till fond för yttre underhåll med 151 475 kr så uppgår den ansamlade förlusten tillsammans med årets förlust kr 875 963 till 1 027 438 kr, som styrelsen föreslår skall täckas mot uppskrivningsfond.

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

*Handwritten signature*

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	10 177 985	11 035 051
Summa		<b>10 177 985</b>	<b>11 035 051</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	2	-6 991 436	-7 901 624
Fastighetsskatt		-442 810	-430 336
Avskrivningar	3	-1 776 638	-1 776 635
		<u>-9 210 884</u>	<u>-10 108 595</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>967 102</b>	<b>926 456</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		11 221	9 006
Räntekostnader		-1 854 286	-1 851 766
		<u>-1 843 065</u>	<u>-1 842 760</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-875 963</b>	<b>-916 304</b>
Återbetalning av skatt		0	95 848
		<u>0</u>	<u>95 848</u>
<b>Redovisat årsresultat</b>		<b>-875 963</b>	<b>-820 456</b>

*Handwritten signature*

Org.nr. 716418-1856

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	127 520 699	129 280 451
Inventarier		0	16 886
Allframtidbrandförsäkring		12 697 700	12 697 700
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>140 218 399</b>	<b>141 995 037</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordran		47 830	0
Övriga fordringar		0	12 744
Skattefordran		1 001	997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 650	143 552
<b>Summa</b>		<b>203 481</b>	<b>157 293</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 027 305</b>	<b>897 166</b>
		<b>1 027 305</b>	<b>897 166</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 230 786</b>	<b>1 054 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>141 449 185</b>	<b>143 049 496</b>

4  
ua

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>4</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		36 542 047	36 542 047
Upplåtelseavgifter		20 281 319	20 281 319
Uppskrivningsfond		39 017 504	39 989 434
Yttre fond		1 568 738	1 417 263
		<b>97 409 608</b>	<b>98 230 063</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Avsättning till yttre fond		-151 475	-151 475
Dispositionsfond		0	0
Redovisat resultat		-875 963	-820 456
		<b>-1 027 438</b>	<b>-971 931</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>96 382 169</b>	<b>97 258 133</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (limit 3.000.000)		0	0
Skulder till kreditinstitut	5	42 349 043	42 349 043
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 349 043</b>	<b>42 349 043</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		685 183	995 764
Skatteskulder		122 553	99 372
Övriga skulder		75 000	111 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 835 236	2 235 585
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 717 972</b>	<b>3 442 321</b>
<b>SUMMA SKULDER &amp; EGET KAPITAL</b>		<b>141 449 185</b>	<b>143 049 497</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>6</b>	<b>50 350 000</b>	<b>50 350 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

ua

## ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2012-01-01--2012-12-31

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd och är i överensstämmelse med god redovisningssed, men med de förändringar som är betingade av föreningens behov av att lämna ekonomisk information till sina medlemmar.

Avskrivningar sker med 1 % på byggnadsvärdet.

Fönsterrenovering skrivs av med 10 % och garagerrenovering med 5 % per år

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3 % på anskaffningskostnaden av huset. Redovisningen följer BFNAR 2003:4.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

**Noter**

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Årsavgifter	6 090 637	6 090 514
	Hyror	2 644 856	2 648 853
	Övriga intäkter	1 442 492	2 295 684
	<b>Summa</b>	<b>10 177 985</b>	<b>11 035 051</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel	102 432	99 730
	Reparationer & underhåll	2 282 627	3 548 515
	Bevakning	63 178	63 796
	Städning	316 493	300 296
	Ventilation/sotning	43 907	19 000
	Renhållning/sophämtning	239 862	224 943
	Snöröjning	223 656	207 638
	Hissar	67 349	60 829
	Mark och gårdar	126 035	106 404
	Fjärrvärme	1 850 556	1 705 374
	El	487 671	477 904
	Vatten	192 027	174 051
	Fastighetsförsäkring	47 995	44 675
	Kabel-TV	144 568	141 927
	Förvaltningsarvode	506 973	477 881
	Revisionsarvode	38 622	38 622
	Externa tjänster	96 218	108 347
	Övriga kostnader	161 267	101 693
	<b>Summa</b>	<b>6 991 436</b>	<b>7 901 624</b>

*usa*



**Not 3 Anläggningstillgångar**

<b>Byggnader och mark</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	67 276 556	67 276 556
Tilläggskostnader	5 435 427	5 435 427
Pågående arbeten	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 711 983</b>	<b>72 711 983</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-20 781 532	-19 871 780
Årets avskrivning byggnad	-504 917	-504 917
Årets avskrivning tilläggsarbeten	-404 835	-404 835
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 691 284</b>	<b>-20 781 532</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar netto</b>		
Uppskrivning av fastighet	85 000 000	85 000 000
Ingående avskrivningar uppskrivet belopp	-7 650 000	-6 800 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-850 000	-850 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>76 500 000</b>	<b>77 350 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 520 699</b>	<b>129 280 451</b>
Taxeringsvärdén byggnader	107 600 000	107 600 000
Taxeringsvärdén mark	157 654 000	157 654 000
	<b>265 254 000</b>	<b>265 254 000</b>

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

**Inventarier**

Inventarier	168 833	168 833
Ingående avskrivningar	-151 947	-135 064
Avskrivning inventarier	-16 886	-16 883
<b>Utgående värde</b>	<b>0</b>	<b>16 886</b>

**Not 4 Förändring av eget kapital**


	Insatser + Upplåtavg	Uppskriv- ningsfond	Fond f yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 823 366	39 989 434	1 417 263	0	-820 456
Stadgebundet fondavsättning			151 475	-151 475	
Disp enligt stämmobeslut		-971 931		971 931	
Disp av föregående års resultat				-820 456	820 456
Årets resultat					-875 963
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 823 366</b>	<b>39 017 503</b>	<b>1 568 738</b>	<b>0</b>	<b>-875 963</b>

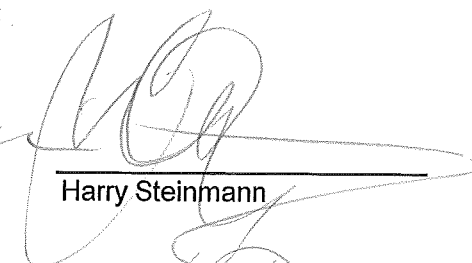
*UWA*

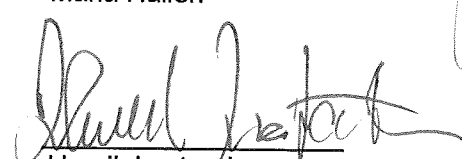
Not 5 Skulder till kreditinstitut			2012	2011
Långivare	Räntesats	Avtalad Löptid		
Spintab	3,82	2020-06-25	2 000 000	2 000 000
Spintab	4,05	2021-06-24	3 849 043	3 849 043
Spintab	3,96	2014-08-26	2 000 000	2 000 000
Spintab	3,47	2013-02-11	2 500 000	2 500 000
Spintab	3,94	2015-02-26	2 500 000	2 500 000
Spintab	3,55	2015-04-10	2 000 000	2 000 000
Spintab	4,91	2018-02-12	5 500 000	5 500 000
Spintab	4,94	2019-06-11	2 000 000	2 000 000
Spintab	4,79	2019-11-26	6 000 000	6 000 000
Spintab	3,99	2017-12-06	2 000 000	2 000 000
Spintab	4,54	2016-04-11	12 000 000	12 000 000
<b>Summa</b>			<b>42 349 043</b>	<b>42 349 043</b>
Kontrakterad amortering nästa år		0		

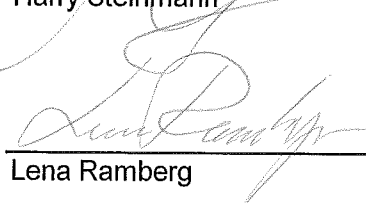
Not 6 Ställda säkerheter avseende egna skulder	2012	2011
Pantbrev i fastigheten	50 350 000	50 350 000
<b>Summa</b>	<b>50 350 000</b>	<b>50 350 000</b>

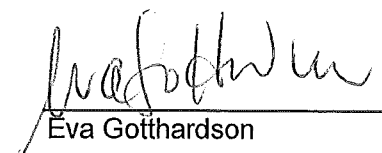
Stockholm den 28/3 2013.

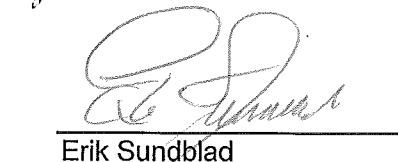
  
Maria Hallén


  
Harry Steinmann

  
Henrik Loctander

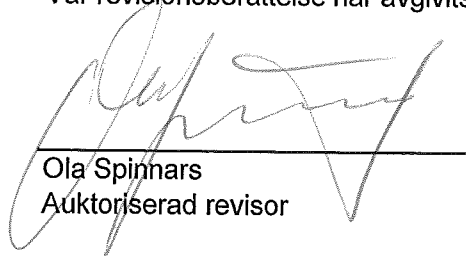
  
Lena Ramberg


  
Eva Gotthardson

  
Erik Sundblad

  
Carl-Magnus Lindblom

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8/4 2013.

  
Ola Spinnars  
Auktoriserad revisor

  
Olaf Reich  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Gumshornet** Org.nr. 716418-1856

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gumshornet för år 2012-01-01—2012-12-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2012 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gumshornet för år 2012-01-01—2012-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

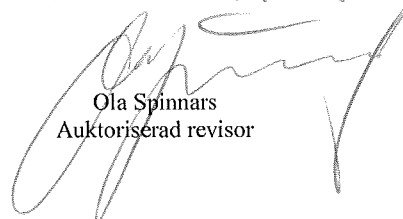
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-04-08



Ola Spinnars  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse från Lekmannarevisor

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gumshornet**  
**Org.nr. 716418-1856**

Vid min granskning av Bostadsrättsföreningen Gumshornet:s styrelseprotokoll och räkenskaper har jag funnit dessa i god ordning. Årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31 ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Min granskning har inte föranlett någon anmärkning.

Det är min uppfattning att förvaltningen skötts bra och korrekt och att resultaträkningen och balansräkningen ger en sann bild av ställningen 2012-12-31.

Jag tillstyrker därför

Att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och

Behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt

Beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm *8 april* 2013

  
\_\_\_\_\_  
Olaf Reich  
Lekmannarevisor