

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

**ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01 -- 2013-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gumshornet avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
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.

*Handwritten signature and initials*  
27 110 LR

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen och suppleanter

Maria Hallén	Ordförande
Harry Steinmann	Ledamot
Erik Sundblad	Ledamot
Lena Ramberg	Ledamot
Henrik Loctander	Ledamot
Eva Gotthardson	Ledamot
Göran Collert	Suppleant
Johan Sillén	Suppleant
Fredrik Klerfelt	Suppleant

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2013.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### Revisorer

Revisor har under året varit Ola Spinnars, auktoriserad revisor.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Hagman-Odlander, Ulla Beckman och Mattias Östholm.

Ulla Beckman  
2013-05-13

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Gumshornet bildades den 29 augusti 1983 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och garageplatser åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning, vidare att i förekommande fall hyra ut kommersiella lokaler och garageplatser. Föreningen innehar fastigheten Harpan 52. På fastigheten har 1930-1931 uppförts sju byggnader innehållande 198 lägenheter med en sammanlagd yta på 12 155 kvm och med följande fördelning.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2008-01-24 hos Bolagsverket.

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. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt, lokalerna var uthyrda, ett fåtal vakanta garageplatser finnes.

Resultat och ställning, kSEK	2013	2012	2011
Nettoomsättning	9 741	10 178	11 035
Rörelseresultat	585	967	926
Redovisat årsresultat	-1 416	-876	-820
Balansomslutning	149 395	141 449	143 049

### Ombyggnad, underhåll, reparationer mm

Under det gångna året har en bergvärmearläggning installerats och driftsatts, denna förväntas varaktigt sänka föreningens kostnader för tillförd energi och ha en positiv inverkan på närområdets miljö. Takkupor och tak som genom läckage förorsakat stora kostnader och olägenheter för medlemmar har fortsatt åtgärdats, detta arbete beräknas behöva fortsätta även under kommande år. Övrigt underhåll och reparationer har varit av en mer löpande karaktär.

Styrelsen har under året utarbetat en underhållsplan för att uppnå ett mer systematiskt och förebyggande underhåll av föreningens egendom. Under 2014 kommer ytterligare arbete att krävas för att åtgärda tak och avvattning, ett flerårigt program för att renovera fönster kommer att påbörjas, systematiskt brandskyddsarbete samt en uppfräschning av det uppskattade parkområdet är några av de åtgärder som planeras inför det innevarande året. Planen är ett levande dokument som årligen uppdateras i budgetarbetet och de planerade åtgärderna 2015-18 skall ses som en inikation på ett beräknat framtida underhållsbehov.

Ulla  
M. ...  
E. ...

## Ekonomi

Föreningen betalade under året 419 420 kr (442 810 kr) i fastighetsskatt och fastighetsavgift.

Utdelningen från Brandkontoret blev 927 675 kr.

Per 2013-12-31 hade föreningen lån hos Spintab om totalt 50 849 043 kr till en genomsnittlig ränta om 4,33 %.

## Avgifter

Avgifterna till föreningen har under året varit oförändrade.

## Nyckeltal

	2013	2012
Årsavgift / kvm (snitt)	501	501
Hysesintäkter / kvm bostad		
Hysesintäkter / kvm lokal	1514	1505
Total driftskostnad / kvm bostadsyta	574	575
Värmekostnad per kvm totalt	129	138
Elkostnad per kvm bostadsyta	50	40
Vattenkostnad per kvm totalt	15	14
Räntekostnad / kvm bostadsyta	167	152
Lån / kvm bostadsyta	4 183	3 484

## Förvaltning

JWN Fastighetsutveckling AB, har biträtt styrelsen med teknisk och ekonomisk förvaltning samt drift av föreningen och fastigheten. Föreningen är ansluten till Stockholms Fastighetsägareförening. Dess fastighetsservicebolag, Fastighetsägarna Service i Stockholm AB har under året 2013 förvärvat JWN Fastighetsutveckling AB. Lagstadgat lägenhetsregister med uppdatering av överlåtelser och pantsättning samt lagstadgat medlemsregister förs löpande genom förvaltarens försorg.

## Resultatdisposition

Efter årets stadgebundna avsättning till fond för yttre underhåll med 151 475 kr uppgår den ansamlade förlusten tillsammans med årets förlust om 1 451 941 kr till 1 567 416 kr. Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten ska täckas mot uppskrivningsfonden.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	<u>9 741 449</u>	<u>10 177 985</u>
Summa		<b>9 741 449</b>	<b>10 177 985</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	2	-6 976 837	-6 991 436
Fastighetsskatt		-419 420	-442 810
Avskrivningar	3	<u>-1 759 752</u>	<u>-1 776 638</u>
		<b>-9 156 009</b>	<b>-9 210 884</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>585 440</b>	<b>967 102</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		32 578	11 221
Räntekostnader		<u>-2 033 959</u>	<u>-1 854 286</u>
		<b>-2 001 381</b>	<b>-1 843 065</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 415 941</b>	<b>-875 963</b>
<b>Redovisat årsresultat</b>		<b>-1 415 941</b>	<b>-875 963</b>

*Handwritten signature and initials:*  
wa h  
h x 60 E L R

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	134 622 272	127 520 699
Allframtidsbrandförsäkring		<u>12 697 700</u>	<u>12 697 700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 319 972</b>	<b>140 218 399</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordran		48 842	47 830
Övriga fordringar		103 048	0
Skattefordran		1 028	1 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>113 216</u>	<u>154 650</u>
<b>Summa</b>		<b>266 134</b>	<b>203 481</b>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 808 703</u>	<u>1 027 305</u>
		<b>1 808 703</b>	<b>1 027 305</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 074 837</b>	<b>1 230 786</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 394 809</b>	<b>141 449 185</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A - 1 90 12

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	4		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		36 542 047	36 542 047
Upplåtelseavgifter		20 281 319	20 281 319
Uppskrivningsfond		37 990 065	39 017 504
Yttre fond		1 720 213	1 568 738
		<b>96 533 644</b>	<b>97 409 608</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Avsättning till yttre fond		-151 475	-151 475
Redovisat resultat		-1 415 941	-875 963
		<b>-1 567 416</b>	<b>-1 027 438</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 966 228</b>	<b>96 382 169</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	50 849 043	42 349 043
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 849 043</b>	<b>42 349 043</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		975 947	685 183
Skatteskulder		77 392	122 553
Övriga skulder		426 961	75 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 099 238	1 835 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 579 538</b>	<b>2 717 972</b>
<b>SUMMA SKULDER &amp; EGET KAPITAL</b>		<b>149 394 809</b>	<b>141 449 185</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	6	<b>54 350 000</b>	<b>50 350 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*Handwritten signatures and initials:*  
Lundin P  
E. J. Larsson

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01--2013-12-31

**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>2013</b>	<b>2012</b>
	Årsavgifter	6 090 637	6 090 637
	Hyror	2 657 463	2 644 856
	Övriga intäkter	993 349	1 442 492
	<b>Summa</b>	<b>9 741 449</b>	<b>10 177 985</b>

<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel	102 877	102 432
	Reparationer & underhåll	2 089 186	2 282 627
	Bevakning	67 707	63 178
	Städning	304 256	316 493
	Ventilation/sotning	47 614	43 907
	Renhållning/sophämtning	254 782	239 862
	Snöröjning	90 490	223 656
	Hissar	55 906	67 349
	Mark och gårdar	108 097	126 035
	Fjärrvärme	1 739 994	1 850 556
	El	605 673	487 671
	Vatten	186 397	192 027
	Fastighetsförsäkring	52 292	47 995
	Kabel-TV	151 535	144 568
	Förvaltningsarvode	573 405	506 973
	Revisionsarvode	36 654	38 622
	Externa tjänster	226 211	96 218
	Övriga kostnader	283 759	161 267
	<b>Summa</b>	<b>6 976 836</b>	<b>6 991 436</b>

*Handwritten signatures and initials, including "Lavin" and "IP".*



**Not 3 Anläggningstillgångar**

	2013	2012
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	67 276 556	67 276 556
Tilläggskostnader	14 296 752	5 435 427
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 573 308</b>	<b>72 711 983</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-21 691 284	-20 781 532
Årets avskrivning byggnad	-504 917	-504 917
Årets avskrivning tilläggsarbeten	-404 835	-404 835
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 601 036</b>	<b>-21 691 284</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar netto</b>		
Uppskrivning av fastighet	85 000 000	85 000 000
Ingående avskrivningar uppskrivet belopp	-8 500 000	-7 650 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-850 000	-850 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>75 650 000</b>	<b>76 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 622 272</b>	<b>127 520 699</b>
Taxeringsvärden byggnader	129 600 000	107 600 000
Taxeringsvärden mark	195 384 000	157 654 000
	<b>324 984 000</b>	<b>265 254 000</b>

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

**Inventarier**

Inventarier	0	168 833
Ingående avskrivningar	0	-151 947
Avskrivning inventarier	0	-16 886
<b>Utgående värde</b>	<b>0</b>	<b>0</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	39 017 503	1 568 738	0	-875 963
Stadgebundet fondavsättning			151 475	-151 475	
Disp enligt stämmobeslut		-1 027 438		1 027 438	
Disp av föregående års resultat				-875 963	875 963
Årets resultat					-1 415 941
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 823 366</b>	<b>37 990 065</b>	<b>1 720 213</b>	<b>0</b>	<b>-1 415 941</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 ua Ka  
 Dennis  
 [Signature]

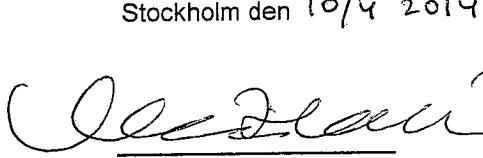
**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

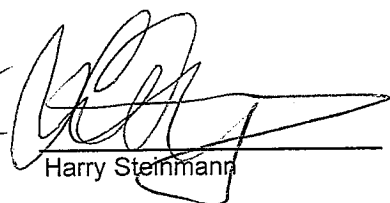
Långgivare	Räntesats	Avtalad Löptid	2013	2012
Swedbank	3,82	2020-06-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	4,05	2021-06-24	3 849 043	3 849 043
Swedbank	3,96	2014-09-10	2 000 000	2 000 000
Swedbank	3,86	2022-11-25	2 500 000	2 500 000
Swedbank	3,94	2015-03-10	2 500 000	2 500 000
Swedbank	3,55	2015-04-10	2 000 000	2 000 000
Swedbank	4,91	2018-02-26	5 500 000	5 500 000
Swedbank	4,94	2019-06-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	4,79	2019-11-26	6 000 000	6 000 000
Swedbank	3,99	2017-12-20	2 000 000	2 000 000
Swedbank	4,54	2016-04-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	3,85	2022-12-20	4 500 000	0
Swedbank	4,22	2023-09-27	4 000 000	0
<b>Summa</b>			<b>50 849 043</b>	<b>42 349 043</b>
Kontrakterad amortering nästa år		0		

**Not 6 Ställda säkerheter avseende egna skulder**

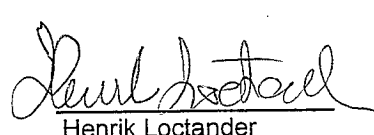
	2013	2012
Pantbrev i fastigheten	54 350 000	50 350 000
<b>Summa</b>	<b>54 350 000</b>	<b>50 350 000</b>

Stockholm den 10/4 2014

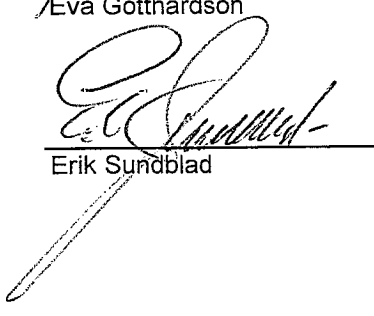
  
\_\_\_\_\_  
Maria Hallén

  
\_\_\_\_\_  
Harry Steinmann

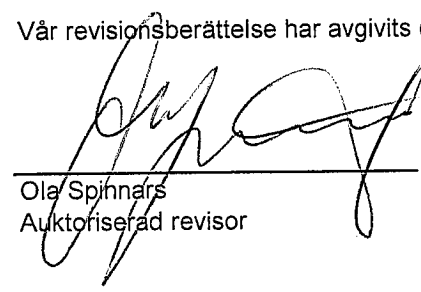
  
\_\_\_\_\_  
Eva Gotthardson

  
\_\_\_\_\_  
Henrik Loctander

  
\_\_\_\_\_  
Lena Ramberg

  
\_\_\_\_\_  
Erik Sundblad

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10/4 2014

  
\_\_\_\_\_  
Ola Spinnars  
Auktoriserad 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 2013-01-01-2013-12-31.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen om 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 2013 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 2013-01-01-2013-12-31.

### *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.

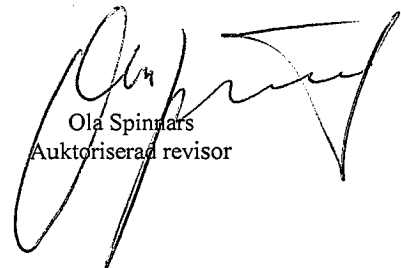
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2014-04-10

  
Ola Spinnars  
Auktoriserad revisor