

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GUMSHORNET
Org.nr. 716418-1856

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2011-01-01 -- 2011-12-31

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och suppleanter

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2011.

Styrelsen har under året hållit 10 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 och Peter Segring.

ReA

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	2011	2010	2009
Nettoomsättning	11 035	9 628	8 762
Rörelseresultat	926	-5 450	-3 454
Redovisat årsresultat	-820	-7 208	-5 336
Balansomslutning	143 049	144 277	152 075

Ombyggnad, underhåll, reparationer mm

Under 2011 har förbättringsarbetena inom fastigheten fortsatt.

Ombyggnaden av nya garageplatser och lägenhetsförråd slutfördes.

Arbetet med att täta alla rökanaler slutfördes.

Tyvärr drabbades föreningen av två vattenskador på taket där man blev tvungen att laga och täcka om takkupor. Det har även varit ett par mindre vattenskador i lägenheter. Totalt har vattenskadorna kostat föreningen närmare 1.000.000 kr under 2011.

R. A.

Ekonomi

Föreningen betalade under året 430 336 kr (425 386 kr) i fastighetsskatt.

Utdelningen från Brandkontoret blev 638 400 kr.

Per 2011-12-31 hade föreningen lån hos Spintab om totalt 42 349 043 kr till en genomsnittlig ränta om 4,34 %.

Avgifter

Från och med den 1 januari 2012 debiteras årsavgiften enligt de nya andelstal som justerats i samband med uppmätningen av samtliga lägenheter.
De nya andelstalen röstades igenom på den senaste föreningsstämman.

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 820 456 till 971 931 kr, som styrelsen föreslår skall täckas mot uppskrivningsfond.

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

Re A

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	<u>11 035 051</u>	<u>9 627 804</u>
Summa		11 035 051	9 627 804
Fastighetskostnader			
Rörelsekostnader			
Drift	2	-7 901 624	-12 876 114
Fastighetsskatt		-430 336	-425 386
Avskrivningar	3	<u>-1 776 635</u>	<u>-1 776 635</u>
		-10 108 595	-15 078 135
Rörelseresultat		926 456	-5 450 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 006	3 695
Räntekostnader		<u>-1 851 766</u>	<u>-1 761 266</u>
		-1 842 760	-1 757 570
Resultat efter finansiella poster		-916 304	-7 207 901
Återbetalning av skatt		95 848	0
		<u>95 848</u>	<u>0</u>
Redovisat årsresultat		-820 456	-7 207 901

red

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	129 280 451	131 040 203
Inventarier		16 886	33 769
Allframfidsbrandförsäkring		12 697 700	12 697 700
Summa anläggningstillgångar		141 995 037	143 771 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordran		0	106 999
Övriga fordringar		12 744	0
Skattefordran		997	23 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 552	248 496
Summa		157 293	379 328
Kassa och bank		897 166	125 620
		897 166	125 620
Summa omsättningstillgångar		1 054 459	504 948
SUMMA TILLGÅNGAR		143 049 496	144 276 620

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Insatser		36 542 047	36 542 047
Upplåtelseavgifter		20 281 319	20 281 319
Uppskrivningsfond		39 989 434	47 348 810
Yttre fond		1 417 263	1 265 788
		98 230 063	105 437 964
Fritt eget kapital			
Avsättning till yttre fond		-151 475	-151 475
Dispositionsfond		0	0
Redovisat resultat		-820 456	-7 207 901
		-971 931	-7 359 376
Summa eget kapital		97 258 133	98 078 588
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 3.000.000)		0	851 758
Skulder till kreditinstitut	5	42 349 043	42 349 043
Summa långfristiga skulder		42 349 043	43 200 801
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		995 764	449 666
Skatteskulder		99 372	17 808
Övriga skulder		111 600	198 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 235 585	2 331 563
Summa kortfristiga skulder		3 442 321	2 997 231
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		143 049 496	144 276 620
Ställda säkerheter	6	50 350 000	50 350 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2011-01-01--2011-12-31

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

Not 1	Nettoomsättning	2011	2010
	Årsavgifter	6 090 514	6 090 338
	Hyror	2 648 853	2 473 296
	Övriga intäkter	2 295 684	1 064 170
	Summa	11 035 051	9 627 804
Not 2	Drift	2011	2010
	Fastighetsskötsel	99 730	102 040
	Reparationer & underhåll	3 548 515	7 853 698
	Bevakning	63 796	62 279
	Städning	300 296	314 904
	Ventilation/sotning	19 000	83 857
	Renhållning/sophämtning	224 943	206 763
	Snöröjning	207 638	640 599
	Hissar	60 829	59 822
	Mark och gårdar	106 404	90 864
	Fjärrvärme	1 705 374	1 897 100
	El	477 904	466 255
	Vatten	174 051	161 681
	Fastighetsförsäkring	44 675	43 499
	Uthyrningskostnader	0	41 600
	Kabel-TV	141 927	134 188
	Förvaltningsarvode	477 881	461 500
	Revisionsarvode	38 622	25 801
	Externa tjänster	108 347	120 590
	Övriga kostnader	101 693	109 075
	Summa	7 901 624	12 876 114

Not 3 Anläggningstillgångar

	2011	2010
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	67 276 556	67 276 556
Tilläggskostnader	5 435 427	5 435 427
Pågående arbeten	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>72 711 983</u>	<u>72 711 983</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-19 871 780	-18 962 028
Årets avskrivning byggnad	-504 917	-504 917
Årets avskrivning tilläggsarbeten	-404 835	-404 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-20 781 532</u>	<u>-19 871 780</u>
Ackumulerade avskrivningar netto		
Uppskrivning av fastighet	85 000 000	85 000 000
Ingående avskrivningar uppskrivet belopp	-6 800 000	-5 950 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-850 000	-850 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>77 350 000</u>	<u>78 200 000</u>
Utgående redovisat värde	129 280 451	131 040 203
Taxeringsvärden byggnader	107 600 000	96 400 000
Taxeringsvärden mark	157 654 000	157 654 000
	<u>265 254 000</u>	<u>254 054 000</u>

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Inventarier

Inventarier	168 833	168 833
Ingående avskrivningar	-135 064	-118 181
Avskrivning inventarier	-16 883	-16 883
Utgående värde	<u>16 886</u>	<u>33 769</u>

Not 4 Förändring av eget kapital

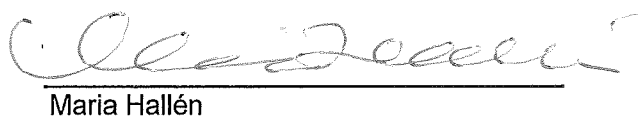
	Insatser + Upplåtavg	Uppskriv- ningsfond	Fond f yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 823 366	47 348 810	1 265 788	0	-7 207 901
Stadgebundet fondavsättning			151 475	-151 475	
Disp enligt stämmobeslut		-7 359 376		7 359 376	
Disp av föregående års resultat				-7 207 901	7 207 901
Årets resultat					-820 456
Belopp vid årets utgång	<u>56 823 366</u>	<u>39 989 434</u>	<u>1 417 263</u>	<u>0</u>	<u>-820 456</u>

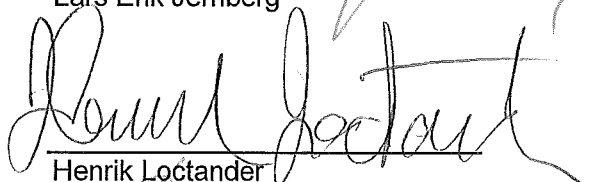
Not 5	Skulder till kreditinstitut		2011	2010
Långgivare	Räntesats	Avtalad Löptid		
Spintab	3,82	2020-06-25	2 000 000	2 000 000
Spintab	4,05	2021-06-24	3 849 043	3 849 043
Spintab	3,96	2014-08-26	2 000 000	2 000 000
Spintab	3,57	2012-02-28	2 500 000	2 500 000
Spintab	3,94	2015-02-26	2 500 000	2 500 000
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	4,58	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
Summa			42 349 043	42 349 043
Kontrakterad amortering nästa år	0			

Not 6	Ställda säkerheter avseende egna skulder	2011	2010
Pantbrev i fastigheten		50 350 000	50 350 000
Summa		50 350 000	50 350 000

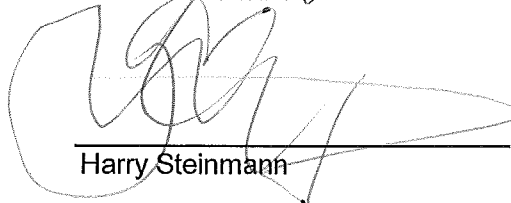
Stockholm den 2012-03-28

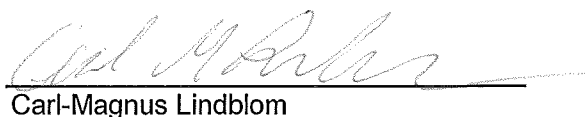

Lars Erik Jernberg


Maria Hallén

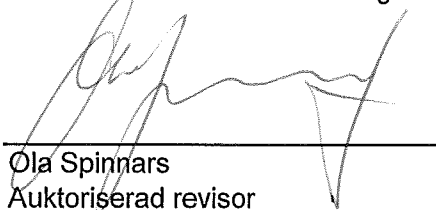

Henrik Loctander


Lena Ramberg


Harry Steinmann


Carl-Magnus Lindblom

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2012-03-29


Ola Spinnars
Auktoriserad revisor


Olaf Reich
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gumshornet för år 2011-01-01—2011-12-31.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gumshornet för år 2011-01-01—2011-12-31.

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 revisionsssed 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.

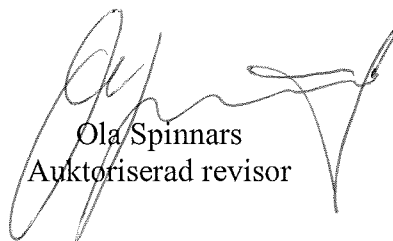
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2012- 03-29



Ola Spinnars
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse från lekmannarevisorn

Bostadsrättsföreningen Gumshornet för år 2011

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Gumshornets styrelseprotokoll och räkenskaper har jag funnit dessa i god ordning. Årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31 ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda styrelseprotokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker därför

- att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och
- behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 mars 2012



Olaf Reich

Lekmannarevisor