



ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2017-01-01 -- 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gumshornet avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2, 3, 4,5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7,8
Kassaflödesanalys	9
Noter	

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och suppleanter

Anders Läck	Ordförande
Lena Ramberg	Ledamot
Marc Nylander	Ledamot
Erik Sundblad	Ledamot
Carl Wranding	Ledamot
Emilia Wallin	Ledamot
Mattias Östholm	Ledamot

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisorer

Revisor har under året varit Ola Spinnars, auktoriserad revisor samt Staffan Åkerfeldt, förtroendevald revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Hagman-Odlander (sammankallande), Maria Hallén, Henrik Loctander, Ingela Rinaldo

Alla ovan funktionärer valdes på den ordinarie föreningsstämman 2017.

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 inköpt 1985. På fastigheten har 1930 uppförts sju byggnader innehållande 198 lägenheter med en sammanlagd yta på 12 155 kvm och med följande fördelning:

73 st	1 rum och kokvrå
38 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök
6 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. Föreningen har en hemsida, som uppdateras löpande med information om föreningen. www.gumshornet.se.

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

Resultat och ställning, kSEK	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 015	11 784	10 893	9 725
Rörelseresultat	450	1 703	1 812	1 110
Redovisat årsresultat	-1 957	-656	-424	-1 054
Balansomslutning	169 134	166 229	155 128	147 164

Ombyggnad, underhåll, reparationer mm

Under verksamhetsåret har följande större underhållsarbeten utförts:

- Renovering av gårdsbjälklaget vilket visat sig innebära mer omfattande åtgärder än initialt uppskattat. Renoveringen är slutförd och garaget öppnades igen den 1 juni.
- Fönsterrenovering

Utöver ovanstående har löpande reparationer utförts.

Planerat underhåll följer av styrelsen upprättad underhållsplan.

Inom ett par år kommer vi att vara tvungna att renovera golv och pelare i garaget.

Under året har vi haft stora problem med vårt sophanteringssystem och styrelsen avser att under 2018 ta fram ett underlag till en handlingsplan för att lösa problemet.

Ekonomi

Föreningen betalade under året 577 350 kr (568 044 kr) i fastighetskatt och fastighetsavgift.

Utdelningen från Brandkontoret uppgick till 668 325 kr.

Per 2017-12-31 hade föreningen lån hos Spintab om totalt 74 849 043 kr till en genomsnittlig ränta om 3,1 %.

Likviditet

Föreningens likviditet är god och planerade underhållsåtgärder under det kommande verksamhetsåret beräknas kunna utföras med budgeterade intäkter.

Avgifter

Det avsågs att från 2018-01-01 höja årsavgiften med 100 kr/kvm men styrelsen anser att det räcker att höja årsavgiften med hälften alltså 50 kr/kvm.

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift / kvm (snitt)	501	501	501	501	501
Hysesintäkter / kvm bostad					
Hysesintäkter / kvm lokal	1732	1 742	1 565	1 541	1514
Total driftskostnad / kvm yta	499	487	418	426	574
Värmekostnad per kvm totalt	37	27	32	43	129
Elkostnad per kvm bostadsyta	86	69	62	64	50
Vattenkostnad per kvm totalt	19	19	17	15	15
Räntekostnad / kvm bostadsyta	198	161	185	179	167
Lån / kvm bostadsyta	6157	5 664	4 841	4 183	4 183

Förvaltning

Fastighetsägarna Service har under 2017 biträtt styrelsen med teknisk och ekonomisk förvaltning samt drift av föreningen och fastigheten. Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm. Lagstadgat lägenhetsregister med uppdatering av överlåtelse och pantsättning samt lagstadgat medlemsregister förs löpande genom förvaltarens försorg.

Föreningens styrelse har under året utvärderat de köpta förvaltningstjänsterna, utvärderat alternativ och beslutat att från 2018 01 01 köpa förvaltningstjänster från Storholmen Förvaltning AB. Uppdraget omfattar Teknisk, Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av uppkommen förlust

Från föregående år balanserad förlust	-5 652 215
Årets resultat	-1 957 852
Att behandlas	-8 701 161

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	1 091 094
Balanseras i ny räkning	-9 792 255
Summa fritt eget kapital	-8 701 161

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten balanseras i ny räkning.

Beträffande resultat och ekonomisk ställning i övrig hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter samt finansieringsanalys.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	1	9 015 603	11 784 256
		<u>9 015 603</u>	<u>11 784 256</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskatt	2	-577 350	-568 044
Driftskostnader	3	-4 987 522	-6 536 799
Underhåll	4	-828 564	-951 517
Avskrivningar		<u>-2 171 839</u>	<u>-2 024 740</u>
Rörelseresultat		450 328	1 703 156
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 184	3 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-2 410 364</u>	<u>-2 362 649</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 957 852	-656 225
Resultat före skatt		<u>-1 957 852</u>	<u>-656 225</u>
Årets resultat		<u>-1 957 852</u>	<u>-656 225</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	142 085 560	129 549 637
Maskiner och inventarier	8	225 305	-
Pågående ombyggnationer		7 685 578	6 547 835
		<u>149 996 443</u>	<u>136 097 472</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Allframtidförsäkring	9	18 737 004	12 697 700
		<u>18 737 004</u>	<u>12 697 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>168 733 447</u>	<u>148 795 172</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		162 068	26 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	116 101	126 902
		<u>278 169</u>	<u>153 176</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	-	17 280 652
Summa omsättningstillgångar		<u>278 169</u>	<u>17 433 828</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>169 011 616</u>	<u>166 229 000</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 542 047	36 542 047
Uppskrivningsfond		37 990 065	37 990 065
Upplåtelseavgifter		20 281 319	20 281 319
Fond för yttre underhåll		4 761 211	3 670 117
		<u>99 574 642</u>	<u>98 483 548</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 743 309	-4 995 990
Årets resultat		-1 957 852	-656 225
		<u>-8 701 161</u>	<u>-5 652 215</u>
Summa eget kapital		<u>90 873 481</u>	<u>92 831 333</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	13	497 527	-
Övriga skulder till kreditinstitut	14	74 849 043	68 849 043
		<u>75 346 570</u>	<u>68 849 043</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		520 753	2 368 053
Skatteskulder		254 259	141 849
Övriga skulder		72 000	105 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 944 553	1 932 892
		<u>2 791 565</u>	<u>4 548 624</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>169 011 616</u>	<u>166 229 000</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 957 852	-656 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 171 839	2 024 740
	<u>213 987</u>	<u>1 368 515</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 987	1 368 515
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-124 993	-39 174
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 757 059	1 757 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 668 065	3 086 671
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 070 811	-6 547 835
Förvärv av finansiella tillgångar	-6 039 304	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 110 115	-6 547 835
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 000 000	10 000 000
Årets kassaflöde	-17 778 180	6 538 836
Likvida medel vid årets början	17 280 653	10 741 817
Likvida medel vid årets slut	-497 527	17 280 653

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1 (K3).

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, stammar, el, tak, hissar, ventilation och fasad inkl balkong. Nyttjandeperioden är 25-100 år beroende på komponent.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnad, stomme	1,0
- Stammar, värme (bytt till bergvärme 2013)	2,0
- El	2,5
- Tak	2,5
- Hissar	4,0
- Ventilation	4,0
- Fasad och balkong	2,0
- Terrasser	2
- Fönster	10
- Garage	5
- Bergvärme	3,3

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkning inom årets resultat.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	6 100 044	6 094 804
Hyror	2 192 271	2 511 663
Brandkontoret	668 325	995 424
Övriga intäkter, försäljning av garageplatser	54 963	2 182 365
Summa	9 015 603	11 784 256

Not 2 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt lokaler	316 980	316 980
Fastighetsavgift bostäder	260 370	251 064
	577 350	568 044

Not 3 Driftskostnader

Fastighets-, trädgårds- och hisskötsel samt städning	747 279	859 708
Reparationer: gemensamma utrymmen, ventilation, lås mm	705 770	1 483 363
EI	1 048 388	934 778
Uppvärmning	496 234	371 571
Vatten	238 447	266 816
Sophämtning	251 688	215 032
Försäkringspremier	260 144	754 613
Övriga fastighetskostnader	76 530	60 431
Kabel TV	279 877	282 394
Revisionsarvoden	55 350	13 323
Förvaltningsarvode	606 301	755 644
Övr externa tjänster	210 239	518 703
Övriga driftskostnader	11 275	20 423
Summa	4 987 522	6 536 799

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 4 Underhåll enligt plan

Bostäder, dörrar och lås	20 872	64 140
Lokaler	86 415	141 400
Underhåll gemensamma utrymmen	111 129	-
Rensning av stammar o rännor, okulärbesiktning mm	375 659	680 566
Arbete med tak, fasader och installation av röklucka	180 695	63 960
Ombyggnad cykelparkering, mm	53 794	1 451
	828 564	951 517

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter	2 184	3 135
Ränteintäkter skattekonto	-	133
Summa	2 184	3 268

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	2 289 989	2 162 274
Övriga finansiella kostnader, nya lån	120 375	200 375
Summa	2 410 364	2 362 649

Not 7 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	165 743 831	151 036 069
-Mark	16 784 860	16 784 860
	182 528 691	167 820 929
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 271 292	-36 246 552
-Årets avskrivning enligt plan	-2 171 839	-2 024 740
	-40 443 131	-38 271 292
Redovisat värde vid årets slut	142 085 560	129 549 637
Pågående ombyggnationer och nyanskaffningar	7 685 578	6 547 835
Taxeringsvärde		
Byggnader	135 000 000	135 000 000
Mark	228 698 000	228 698 000
	363 698 000	363 698 000

Not 8 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 833	168 833
-Nyanskaffningar installationer	225 305	
	394 138	168 833
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-168 833	-168 833
	-168 833	-168 833
Redovisat värde vid årets slut	225 305	-

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Allframtidförsäkring, Brandkontoret	18 737 004	12 697 700
	18 737 004	12 697 700

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	22 835	-
Brandkontoret		28 952
Com Hem AB	67 986	67 616
Hissen EI mek	16 805	16 618
Multicom larm	4 478	3 569
Övrigt	3 997	10 147
	116 101	126 902

Not 11 Kassa och bank

Bank, Swedbank	-	17 280 652
	-	17 280 652

Not 12 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskriv- nings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	36 542 047	20 281 319	3 670 117	37 990 065	-4 995 990	-656 225	92 831 333
Disposition enligt stämmobeslut			1 091 094		-1 747 319	656 225	
Årets resultat						1 957 852	-1 957 852
Belopp vid årets utgång	36 542 047	20 281 319	4 761 211	37 990 065	-6 743 309	1 957 852	90 873 481

Redovisningsprincip har ändrats räkenskapsåret 2014. Tidigare år har förluster avräknats mot uppskrivningsfond.

Not 13 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbankkonto, utnyttjad kredit	-497 527	-
Utnyttjat kreditbelopp	-497 527	-

Not 14 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning Räkta</i>		<i>Skuldbelopp 2017-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>
Swedbank			-	12 000 000
Swedbank	2020-06-25	3,99%	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2018-02-26	4,91%	5 500 000	5 500 000
Swedbank	2019-06-25	3,82%	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2019-11-26	4,79%	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2020-01-24	1,40%	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2020-06-25	3,82%	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2021-06-24	4,05%	3 849 043	3 849 043
Swedbank	2021-12-22	1,59%	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2022-11-25	3,86%	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2022-12-20	3,85%	4 500 000	4 500 000
Swedbank	2023-09-27	4,22%	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2023-12-21	2,08%	4 000 000	-
Swedbank	2024-10-25	2,30%	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2025-04-25	2,69%	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-04-25	2,81%	6 000 000	-
Swedbank	2025-10-24	2,40%	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2026-12-22	2,62%	2 000 000	-
Swedbank	2026-01-23	2,52%	6 000 000	-
			74 849 043	68 849 043
Snittränta		3,1 %		
Summa fastighetslån			74 849 043	68 849 043

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 470 350	1 469 580
Räntor, upplupna utgiftsräntor Swedbank	355 389	348 169
El Fortum	-	72 528
Fjärrvärme Fortum	-	42 615
Övrigt	118 814	-
	1 944 553	1 932 892

Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

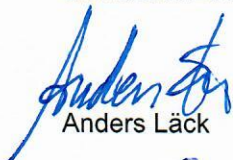
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	77 850 000	71 850 000
Summa	77 850 000	71 850 000

Ansvarsförbindelser

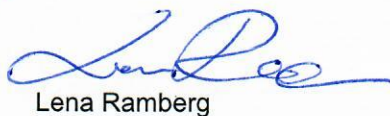
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Stockholm 2018-05-07



Anders Läck



Lena Ramberg



Mattias Östholm



Erik Sundblad

Min revisionsberättelse har lämnats
Stockholm 2018-05-07



Ola Spinnars
Auktoriserad revisor



Marc Nylander

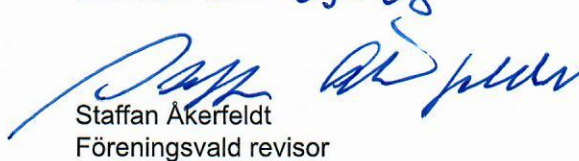


Emilia Wallin



Carl Wranding

Min granskningsrapport är lämnad
Stockholm 2018-05-08



Staffan Åkerfeldt
Föreningsvald revisor