

Årsredovisning för
Brf Gustafsgården
717600-3254
Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Tilläggsupplysningar | 8 |
| Noter | 9-11 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustafsgården, 717600-3254 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Eriksberg 9:1.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 42 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt ett soprum för källsortering. Till byggnaderna hör också 16 parkeringsplatser med motorvärmarruttag och ett antal gäst parkeringar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked 2013 uppgår till 1 566 kvm.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kokskåp

6 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. En underhållsplan för de närmsta 10 åren finns upprättad, revideras under 2014.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1946.

Renoveringar

| Tidigare gjorda renoveringar: | År |
|---|------|
| Fasadrenovering | 2000 |
| Trapphusmålning | 2000 |
| Byte av "elen" i fastigheten och lägenheter | 2005 |
| Renovering av tal och nytt tegel | 2010 |
| Nya fönster och lägenhetsdörrar | 2011 |

Fastighetsförvaltning

Föreningens utvändiga fastighetsskötsel och trapphusstäd har utförts av Sommaro Fastighetstjänst AB.

Föreningens inre fastighetsskötsel och tekniska förvaltning har utförts av vice värden.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-09-26.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1949-03-31.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på högst 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av gällande basbelopp.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2014-04-08) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|-------------------|---------|-------------|
| Gunnar Brege | Ledamot | Ordförande |
| Per Vängelin | Ledamot | |
| Henrik Andréasson | Ledamot | Sekreterare |
| Göran Amréus | Ledamot | |

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 6 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

| | |
|------------------|-----------|
| Per Hammarqvist | Revisor |
| Peter Schönqvist | Suppleant |

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015. Budgeten visar på ett resultat på 74 400 kronor varav minst 50 000 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Installation av fiber i huset och alla lägenheter, leverantör Telia.
Com Hem avtalet upphörde under augusti.

Medlemsinformation

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Vid räkenskapsårets början | 54 | 43 |
| Tillkommande medlemmar | 10 | 22 |
| Avgående medlemmar | -4 | -8 |
| Summa | 60 | 57 |

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Planerad verksamhet under kommande år

Underhållsplan uppdateras.
Översyn av sophuset, disposition av kärl etc.
Sophuset målning in och utvändigt.
Fasadsockel, renovering och målning.
Översyn tvätt stuga och torkrum.

Flerårsöversikt

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr | 974 | 935 | 935 | 916 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 117 | 5 | 80 | 25 |
| Soliditet % | 15 | 11 | 11 | 13 |
| Årets resultat, tkr | 117 | 5 | 80 | 25 |
| Underhållsfond, tkr | 299 | 224 | 178 | 133 |
| Lån per kvm bostadsyta | 1 629,8 | 1 678,5 | 1 727,2 | 1 063,2 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 3,4 | 3,7 | 3,5 | 3,6 |
| Taxeringsvärde, tkr | 16 800 | 16 800 | 15 200 | 15 200 |

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|----------------|
| <i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i> | |
| balanserat resultat | 25 807 |
| årets resultat | 117 433 |
| Totalt | 143 240 |
| Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs | 123 478 |
| | 19 762 |
| Totalt | 143 240 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> | <i>2013-01-01- 2013-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 973 736 | 934 584 |
| Övriga rörelseintäkter | | -5 | -5 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | <u>973 731</u> | <u>934 579</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -582 706 | -641 276 |
| Övriga externa kostnader | | -47 282 | -39 485 |
| Personalkostnader | 3 | -44 329 | -42 936 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5 | | -93 415 | -107 354 |
| Summa rörelsekostnad | | <u>-767 732</u> | <u>-831 051</u> |
| Rörelseresultat | | <u>205 999</u> | <u>103 528</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 | 169 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -88 584 | -98 961 |
| Summa finansiella poster | | <u>-88 566</u> | <u>-98 792</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>117 433</u> | <u>4 736</u> |
| Resultat före skatt | | <u>117 433</u> | <u>4 736</u> |
| Årets resultat | | <u>117 433</u> | <u>4 736</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 2 738 197 | 2 831 612 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | - | - |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>2 738 197</u> | <u>2 831 612</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intresseorganisationer | 6 | 2 800 | 2 800 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>2 800</u> | <u>2 800</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>2 740 997</u> | <u>2 834 412</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | - | 50 |
| Övriga fordringar | | 3 889 | 3 855 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 17 207 | 22 265 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>21 096</u> | <u>26 170</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 474 950 | 389 239 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | <u>474 950</u> | <u>389 239</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>496 046</u> | <u>415 409</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>3 237 043</u> | <u>3 249 821</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 33 230 | 33 230 |
| Reservfond | | - | 24 486 |
| Fond för yttre underhåll | | 298 671 | 223 785 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 331 901 | 281 501 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 25 807 | 71 472 |
| Årets resultat | | 117 433 | 4 736 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 143 240 | 76 208 |
| Summa eget kapital | | 475 141 | 357 709 |
| Långfristiga skulder | 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 2 552 190 | 2 628 514 |
| Övriga skulder | | -76 324 | -76 324 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 2 475 866 | 2 552 190 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 76 324 | 76 324 |
| Leverantörsskulder | | 34 307 | 95 421 |
| Skatteskulder | | - | 2 982 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 175 405 | 165 195 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 286 036 | 339 922 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 237 043 | 3 249 821 |

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 3 069 800 | 3 069 800 |
| Summa ställda säkerheter | 3 069 800 | 3 069 800 |

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> | <i>2013-01-01- 2013-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före finansiella poster | 205 999 | 103 527 |
| Erhållna räntor | 18 | 169 |
| Erlagda räntor | -88 584 | -98 961 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | 93 415 | 107 355 |
| | <u>210 848</u> | <u>112 090</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 210 848 | 112 090 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar | 5 074 | -8 183 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder | -53 887 | -45 435 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 162 035 | 58 472 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -76 324 | -76 324 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -76 324 | -76 324 |
| Årets kassaflöde | 85 711 | -17 852 |
| Likvida medel vid årets början | 389 239 | 407 091 |
| Likvida medel vid årets slut | 474 950 | 389 239 |

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|------------------------------|-----------|
| Byggnader | ca 66 |
| Renovering | 40 |
| El renovering | ca 33 |
| Fönsterrenovering | 30 |
| Takrenovering | 50 |
| Dörrar | 50 |

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Garage och p-platser | 29 423 | 28 500 |
| Årsavgifter | 831 849 | 807 010 |
| El | 96 554 | 96 394 |
| Kravavgift | 310 | 480 |
| Överlåtelseavgift | 14 000 | 1 000 |
| Pantsättningsavgift | 1 600 | 1 200 |
| Summa | 973 736 | 934 584 |

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 59 441 | 57 736 |
| Övriga fastighetskostnader | 8 511 | 10 661 |
| Reparationer | 14 695 | 72 447 |
| El | 101 611 | 98 949 |
| Fjärrvärme | 210 433 | 238 002 |
| Vatten | 53 914 | 50 531 |
| Sophämtning | 25 781 | 25 433 |
| Fastighetsförsäkring | 20 542 | 21 842 |
| Kabel-TV | 52 485 | 30 584 |
| Fastighetsskatt | 35 293 | 35 091 |
| Summa | 582 706 | 641 276 |

Not 3 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden och andra ersättningar: | 34 593 | 33 888 |
| Totala löner och ersättningar | 34 593 | 33 888 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 9 736 | 9 048 |
| Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter | 44 329 | 42 936 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 4 328 830 | 3 290 705 |
| - Nyanskaffningar | | 1 038 125 |
| | <u>4 328 830</u> | <u>4 328 830</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -1 497 218 | -1 393 224 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -93 415 | -103 994 |
| | <u>-1 590 633</u> | <u>-1 497 218</u> |
| Utgående redovisat värde på byggnad och mark | 2 738 197 | 2 831 612 |

Taxeringsvärde

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Fastighetsbeteckningar</i> | | |
| Taxeringsvärde byggnad: | 10 600 000 | 10 600 000 |
| Taxeringsvärde mark: | <u>6 200 000</u> | <u>6 200 000</u> |
| | 16 800 000 | 16 800 000 |

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Bostäder: | 10 600 000 | 10 600 000 |
| Lokaler: | - | - |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | <u>102 015</u> | <u>102 015</u> |
| Utgående anskaffningsvärde | 102 015 | 102 015 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -102 015 | -98 655 |
| - Årets avskrivning enligt plan | - | -3 360 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | <u>-102 015</u> | <u>-102 015</u> |
| Utgående redovisat värde | - | - |

Not 6 Andelar i intresseorganisationer

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats SBC | <u>2 800</u> | <u>2 800</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 800 | 2 800 |

Not 7 Eget kapital

| | Medlems- insatser | Reserv- fond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| <i>Årets förändringar av eget kapital</i> | | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 33 230 | 24 486 | 223 785 | 71 472 | 4 736 | 357 708 |
| <i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -24 486 | 74 886 | | | 50 400 |
| Balanseras i ny räkning | | | | -45 664 | -4 736 | 50 400 |
| Årets resultat | | | | | 117 433 | 117 432 |
| Belopp vid årets utgång | 33 230 | - | 298 671 | 25 808 | 117 433 | 575 940 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | Ränta% 2014-12-31 | Lånets omsättnings- dag | Amorteringar år 2015 enl låneavtal | Lånebelopp 2014-12-31 | Lånebelopp 2013-12-31 |
|---|----------------------|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 1,82 | Rörligt | 10 000 | 157 500 | 167 500 |
| Handelsbanken | 5,20 | 2022-06-30 | 21 824 | 672 940 | 694 764 |
| Handelsbanken | 2,56 | 2017-06-30 | 22 500 | 671 250 | 693 750 |
| Handelsbanken | 2,27 | 2015-03-04 | 22 000 | 1 050 500 | 1 072 500 |
| <i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i> | | | | | |
| Totalt | | | 76 324 | 2 552 190 | 2 628 514 |

Underskrifter

Uppsala 2015- -

Gunnar Brege

Pär Vängelin

Henrik Andréasson

Göran Amréus

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 -

Per Hammarqvist
Föreningens revisor