

Årsredovisning 2020

BRF GUSTAFSGÅRDEN

717600-3254



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GUSTAFSGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1946-05-15.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eriksberg 9:1 på adressen Karlsrogatan 86 i Uppsala. Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 1 566 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Gunnar Brege	Ordförande
Per Vängelin	Styrelseledamot
Elin Haapaniemi	Styrelseledamot
Ingrid Möllerberg	Suppleant
Elin Brännström	Suppleant

VALBEREDNING

Styrelsen.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i föreningen.

REVISORER

Peter Schönqvist	Revisor
Vakant	Revisor suppl.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Extra föreningsstämma 2020-09-17 beslut om bergvärme och solceller.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2000 Fasadrenovering.
- 2000 Trapphus målning.
- 2005 Byte av elledningar mm.
- 2013 Renovering av yttertak och nya betongpannor.
- 2013 Nya fönster och lägenhetsdörrar.
- 2016 Spolning av avloppsstammar, regelbundet underhåll.
- 2018 Relining vattenledningar
- 2019 Asfaltering innergården med parkeringar.
- 2020 Målning av fasadsockel och källarfönster
- 2020 Ny tvättmaskin och torktumlare
- 2020 Cirkulationspump värmesystemet, utbytt.
- 2020 Expansionskärl värmesystemet, utbytt.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2021 Stamspolning
- 2021 OVK

AVTAL MED LEVERANTÖRER

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Ekonomisk Förvaltning i Uppsala |
| Yttre fastighetsskötsel | Sommarro Fastighetstjänst |
| Vice värd | Peter Schönqvist |

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Städdagar, vår & höst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av fasadsockel och källarfönster

Utbyte av tvättmaskin och torktumlare.

Utbyte av expansionskärl och cirkulations, värmesystemet.

EKONOMI

Höjning av avgifterna med 5 % 2021

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	981 498	997 243	975 420	940 120
Resultat efter fin. poster	-171 723	-334 473	-1 993 105	51 808
Soliditet, %	-70	-63	19	19
Yttre fond	138 600	60 600	560 450	499 850
Taxeringsvärde	26 000 000	26 000 000	20 200 000	20 200 000
Bostadsyta, kvm	1 566	1 566	1 566	1 566
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	557	553	531	531
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 744	2 625	2 699	1 484
Genomsnittlig skuldränta, %	2,00	2,04	2,21	2,80
Belåningsgrad, %	189,81	175,46	174,53	92,89

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	33 230	-	-	33 230
Fond, yttre underhåll	60 600	-	78 000	138 600
Balanserat resultat	-1 486 089	-334 473	-78 000	-1 898 561
Årets resultat	-334 473	334 473	-171 723	-171 723
Eget kapital	-1 726 732	0	-171 723	-1 898 455

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 898 561
Årets resultat	-171 723
Totalt	-2 070 284

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	78 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-82 029
Balanseras i ny räkning	-2 066 255
	-2 070 284

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		981 498	997 243
Rörelseintäkter		2	-85
Summa rörelseintäkter		981 500	997 158
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-875 235	-1 010 948
Övriga externa kostnader	8	-57 603	-85 766
Personalkostnader	9	-38 637	-58 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 621	-91 356
Summa rörelsekostnader		-1 069 095	-1 246 708
RÖRELSERESULTAT		-87 595	-249 550
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-84 128	-84 923
Summa finansiella poster		-84 128	-84 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-171 723	-334 473
ÅRETS RESULTAT		-171 723	-334 473

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 263 760	2 342 804
Maskiner och inventarier	12	51 593	20 394
Summa materiella anläggningstillgångar		2 315 352	2 363 198
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 318 152	2 365 998
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 117	14 032
Övriga fordringar	14	3 561	6 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 141	75 525
Summa kortfristiga fordringar		78 819	95 989
Kassa och bank			
Kassa och bank		324 924	263 641
Summa kassa och bank		324 924	263 641
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		403 743	359 630
SUMMA TILLGÅNGAR		2 721 896	2 725 627

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 230	33 230
Fond för yttre underhåll		138 600	60 600
Summa bundet eget kapital		171 830	93 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 898 561	-1 486 089
Årets resultat		-171 723	-334 473
Summa fritt eget kapital		-2 070 284	-1 820 561
SUMMA EGET KAPITAL		-1 898 455	-1 726 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 180 422	3 994 246
Summa långfristiga skulder		4 180 422	3 994 246
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		116 324	116 324
Leverantörsskulder		154 901	140 529
Skatteskulder		4 129	3 237
Övriga kortfristiga skulder		400	15 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	164 174	182 056
Summa kortfristiga skulder		439 928	458 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 721 896	2 725 627

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	263 641	564 581
Resultat efter finansiella poster	-171 723	-334 473
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	7 693	0
Årets avskrivningar	40 152	91 356
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-123 878	-243 117
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 170	-10 324
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 184	68 824
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-124 892	-184 617
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	186 176	-116 324
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	186 176	-116 324
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 284	-300 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	324 924	263 641

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gustafsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-3,33 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	27 841	29 450
Årsavgifter, bostäder	872 948	866 481
Övriga intäkter	80 711	101 227
Summa	981 500	997 158

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	270	0
Fastighetsskötsel	69 786	66 080
Snöskottning	1 375	16 620
Trädgårdsarbete	4 710	2 150
Övrigt	9 375	2 683
Summa	85 516	87 533

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	66 897	244 049
Summa	66 897	244 049

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Målning fasadsockel	82 029	0
Summa	82 029	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	89 898	122 459
Sophämtning	33 275	32 981
Uppvärmning	285 076	335 407
Vatten	114 518	82 385
Summa	522 767	573 231

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	28 981	26 190
Fastighetsskatt	41 441	39 933
Kabel-TV	47 604	40 012
Summa	118 026	106 135

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1 619	34 828
Kameral förvaltning	37 364	36 464
Övriga förvaltningskostnader	18 620	14 475
Summa	57 603	85 766

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, tjänstemän	2 000	15 000
Revisionsarvode	999	999
Skattefria bilers	2 903	3 625
Sociala avgifter	7 735	14 014
Styrelsearvode	0	25 000
Styrelsearvoden	25 000	0
Summa	38 637	58 638

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	83 975	84 863
Övriga räntekostnader	153	60
Summa	84 128	84 923

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 328 830	4 328 830
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 328 830	4 328 830
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 986 026	-1 906 982
Årets avskrivning	-79 044	-79 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 065 070	-1 986 026
Utgående restvärde enligt plan	2 263 760	2 342 804
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 800</i>	<i>25 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
Summa	26 000 000	26 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	163 515	163 515
Inköp	-7 693	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	155 822	163 515
Ingående ackumulerad avskrivning	-143 121	-130 809
Avskrivningar	38 892	-12 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-104 229	-143 121
Utgående restvärde enligt plan	51 593	20 394
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 561	3 462
Övriga fordringar	0	2 970
Summa	3 561	6 432
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	11 436	11 200
Försäkringspremier	9 977	9 029
Förvaltning	11 032	9 341
Kabel-TV	2 382	10 003
Vatten	9 985	6 941
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 329	29 011
Summa	71 141	75 525

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2018-12-07	1,45 %	918 500	940 500
Stadshypotek	2022-06-30	5,20 %	541 996	563 820
Stadshypotek	2023-06-30	1,17 %	536 250	558 750
Stadshypotek	2021-06-30	1,45 %	1 900 000	1 940 000
Swedbank	2020-03-28	1,66 %		107 500
Stadshypotek	2025-09-30	1,08 %	400 000	
Summa			4 296 746	4 110 570

Varav kortfristig del

116 324

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	999	999
El	9 585	10 941
Förutbetalda avgifter/hyror	82 034	77 864
Löner	25 000	40 000
Sociala avgifter	7 855	12 568
Uppvärmning	36 236	38 184
Utgiftsräntor	2 465	1 500
Summa	164 174	182 056

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

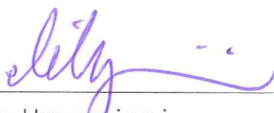
NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerat att installera bergvärme under hösten 2021. Ansöker om bygglov för solceller.

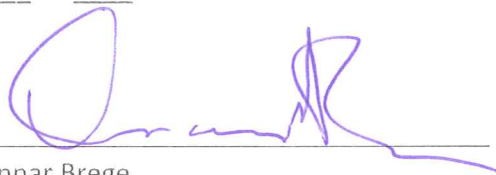
Underskrifter

Uppsala, 2021 - 06 - 16

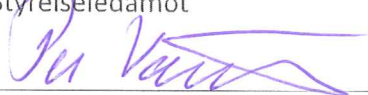
Ort och datum



Elin Haapaniemi
Styrelseledamot

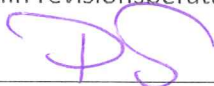


Gunnar Brege
Ordförande



Per Vängelin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 06 - 01



Peter Schönqvist
Revisor