

Årsredovisning 2021

BRF GUSTAFSGÅRDEN

717600-3254



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GUSTAFSGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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
Elin Brännström	Styrelseledamot
Elin Haapaniemi	Styrelseledamot
Ingrid Möllerberg	Suppleant
Vakant	Suppleant

VALBEREDNING

Styrelsen.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Peter Schönqvist	Revisor
Isak Ekström	Revisor suppl.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden mindre mötesfrekvens p.g.a. covid-19.

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.
- 2021 Installation bergvärme
- 2021 OVK och spolning av avloppsstammarna

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2022 Komplettering landgångar och plattformar tak, översyn takpannor och takplåt

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

Installation bergvärme

OVK och spolning av avloppsstammar

EKONOMI

Höjning av avgifterna med 5 % 2021

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 118 454	981 498	997 243	975 420
Resultat efter fin. poster	-20 721	-171 723	-334 473	-1 993 105
Soliditet, %	neg	neg	neg	19
Yttre fond	134 571	138 600	60 600	560 450
Taxeringsvärde	26 000 000	26 000 000	26 000 000	20 200 000
Bostadsyta, kvm	1 566	1 566	1 566	1 566
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	585	557	553	531
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 687	2 744	2 625	2 699
Genomsnittlig skuldränta, %	1,62	2,00	2,04	2,21
Belåningsgrad, %	158,69	189,81	175,46	174,53

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	33 230	-	-	33 230
Fond, yttre underhåll	138 600	-	-4 029	134 571
Balanserat resultat	-1 898 561	-171 723	4 029	-2 066 255
Årets resultat	-171 723	171 723	-20 721	-20 721
Eget kapital	-1 898 455	0	-20 721	-1 919 176

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 066 255
Årets resultat	-20 721
Totalt	-2 086 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	78 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-35 000
Balanseras i ny räkning	-2 129 976
	-2 086 976

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 118 454	981 498
Rörelseintäkter		4	2
Summa rörelseintäkter		1 118 458	981 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-784 858	-875 235
Övriga externa kostnader	8	-93 861	-57 603
Personalkostnader	9	-59 226	-38 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 651	-97 621
Summa rörelsekostnader		-1 057 596	-1 069 095
RÖRELSERESULTAT		60 862	-87 595
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-81 583	-84 128
Summa finansiella poster		-81 583	-84 128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 721	-171 723
ÅRETS RESULTAT		-20 721	-171 723

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 638 710	2 263 760
Maskiner och inventarier	12	40 661	51 593
Summa materiella anläggningstillgångar		3 679 371	2 315 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 682 171	2 318 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 007	4 117
Övriga fordringar	14	3 561	3 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 480	71 141
Summa kortfristiga fordringar		81 048	78 819
Kassa och bank			
Kassa och bank		329 306	324 924
Summa kassa och bank		329 306	324 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		410 354	403 743
SUMMA TILLGÅNGAR		4 092 525	2 721 896

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 230	33 230
Fond för yttre underhåll		134 571	138 600
Summa bundet eget kapital		167 801	171 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 066 255	-1 898 561
Årets resultat		-20 721	-171 723
Summa fritt eget kapital		-2 086 976	-2 070 284
SUMMA EGET KAPITAL		-1 919 176	-1 898 455
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 129 750	4 180 422
Summa långfristiga skulder		5 129 750	4 180 422
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		644 672	116 324
Leverantörsskulder		63 482	154 901
Skatteskulder		4 614	4 129
Övriga kortfristiga skulder		-20	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	169 203	164 174
Summa kortfristiga skulder		881 951	439 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 092 525	2 721 896

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	324 924	263 641
Resultat efter finansiella poster	-20 721	-171 723
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	7 693
Årets avskrivningar	119 651	40 152
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	98 931	-123 878
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 229	17 170
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-86 326	-18 184
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	10 376	-124 892
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 483 670	0
Kassaflöde från investeringar	-1 483 670	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 477 676	186 176
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 477 676	186 176
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 382	61 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	329 306	324 924

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 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	18 083	0
El	138 686	75 309
Hysesintäkter, p-platser	31 450	27 841
Pantförskrivningsavgift	3 100	400
Årsavgifter, bostäder	916 752	872 948
Överlåtelseavgift	10 383	5 000
Övriga intäkter	4	2
Summa	1 118 458	981 500

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	0	270
Fastighetsskötsel	69 746	69 786
Snöskottning	6 063	1 375
Trädgårdsarbete	4 218	4 710
Övrigt	0	9 375
Summa	80 027	85 516

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	9 166	66 897
VA	35 000	0
Summa	44 166	66 897

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Målning fasadsockel	0	82 029
Summa	0	82 029

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	145 558	89 898
Fjärrvärme	262 680	285 076
Sophämtning	43 215	33 275
Vatten	103 981	114 518
Summa	555 434	522 767

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	30 529	28 981
Fastighetsskatt	42 311	41 441
Kabel-TV	32 391	47 604
Summa	105 231	118 026

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	44 128	37 364
Bankkostnader	33 695	3 138
Förbrukningsinventarier	0	1 619
Förbrukningsmaterial	448	0
Serv.avg branschorg.	5 040	4 940
Styr.möte/stämma/städdag	500	615
Övriga förvaltningskostnader	10 050	9 927
Summa	93 861	57 603

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	17 000	0
Löner, tjänstemän	0	2 000
Revisionsarvoden	1 001	999
Skattefria bilers	2 090	2 903
Sociala avgifter	14 135	7 735
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Summa	59 226	38 637

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	81 568	83 975
Övriga räntekostnader	15	153
Summa	81 583	84 128

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 328 830	4 328 830
Årets inköp	1 483 670	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 812 500	4 328 830
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 065 070	-1 986 026
Årets avskrivning	-108 720	-79 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 173 790	-2 065 070
Utgående restvärde enligt plan	3 638 710	2 263 760
<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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	155 822	163 515
Inköp	0	-7 693
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	155 822	155 822
Ingående ackumulerad avskrivning	-104 229	-143 121
Avskrivningar	-10 931	38 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-115 161	-104 229
Utgående restvärde enligt plan	40 661	51 593
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insåts Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 561	3 561
Summa	3 561	3 561

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	5 831	11 436
Försäkringspremier	10 275	9 977
Förvaltning	11 263	11 032
Kabel-TV	10 003	2 382
Vatten	9 930	9 985
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 178	26 329
Summa	73 480	71 141

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	1,10 %	896 500	918 500
Stadshypotek	2022-06-30	5,20 %	520 172	541 996
Stadshypotek	2023-06-30	1,17 %	513 750	536 250
Stadshypotek	2024-06-30	0,91 %	1 860 000	1 900 000
Stadshypotek	2025-09-30	1,08 %	392 000	400 000
Stadshypotek	2026-09-01	0,91 %	1 592 000	
Summa			5 774 422	4 296 746

Varav kortfristig del 644 672

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	1 000	999
Ei	34 510	9 585
Förutbetalda avgifter/hyror	84 135	82 034
Löner	25 000	25 000
Sociala avgifter	8 480	7 855
Uppvärmning	14 745	36 236
Utgiftsräntor	1 333	2 465
Summa	169 203	164 174

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 902 800	Inga
Summa	5 902 800	Inga

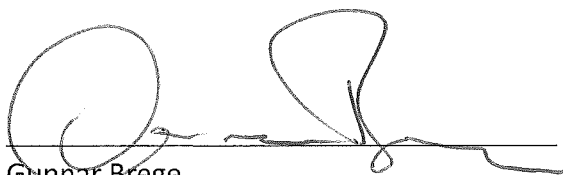
Underskrifter

Uppsala, 2022 - 06 - 15

Ort och datum



Elin Haapaniemi
Styrelseledamot



Gunnar Brege
Ordförande



Elin Brännström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 30



Peter Schöngvist
Revisor



Revisionsberättelse

Undertecknad av Bostadsrättsförening Gustafsgårdens årsmöte utsedda revisor, får härmed efter slutförd granskning av Bostadsrättsförening Gustafsgårdens räkenskaper och styrelsens förvaltning för 2021.

Jag har granskat redovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om Bostadsrättsförening Gustafsgårdens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsmetoder som jag ansett erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet beslutar:

Att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Uppsala den 30 maj 2022



Peter Schönqvist

