

Årsredovisning för
Brf Gustafsgården
717600-3254
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustafsgården, 717600-3254 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. 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 4 parkeringsplatser utan motorvärmarruttag.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Borätternas försäkring genom Söderberg & Partners.

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. 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 (2015-04-14) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gunnar Brege	Ledamot	Ordförande
Per Vängelin	Ledamot	
Henrik Andréasson	Ledamot	Sekreterare
Göran Amréus	Suppleant	
Therese Christiansson	Suppleant	
Fredrik Löfgren	Suppleant	

- 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

Katarina Hörnaeus	Revisor
Peter Schönqvist	Suppleant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016. Budgeten visar på ett resultat på 80 000 kronor varav minst 50 400 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 och efter verksamhetsåret

Alla stickledning (avloppsledning) spolades och kontrollerades av Avloppsteknik. Föreningen hade en städdag under våren där vi städade källaren, tvättstuga och soprum. Samt att vi då även rensade bort skräp som stod i källaren och i soprummet. Påbörjat en planering för uppdatering av torkrum och tvättstuga.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	61	57
Tillkommande medlemmar	7	11
Avgående medlemmar	-8	-7
Summa	60	61

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.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	965	974	935	938
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	117	5	80
Soliditet, %	17	15	11	11
Kassalikviditet, %	200	173	122	110
Underhållsfond, tkr	422	299	224	178
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 581	1 630	1 678	1 727
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	531	531	515	515
Genomsnittlig skuldränta, %	2,99	3,42	3,70	3,50
Taxeringsvärde, tkr	16 800	16 800	16 800	15 200

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	19 753
årets resultat	49 805
Totalt	69 558
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	53 600
	15 958
Totalt	69 558

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	965 358	973 736
Övriga rörelseintäkter		113	-5
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		965 471	973 731
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-669 899	-582 706
Övriga externa kostnader		-47 933	-47 282
Personalkostnader	4	-43 432	-44 329
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-79 084	-93 415
Summa rörelsekostnad		-840 348	-767 732
Rörelseresultat		125 123	205 999
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 356	-88 584
Summa finansiella poster		-75 318	-88 566
Resultat efter finansiella poster		49 805	117 433
Resultat före skatt		49 805	117 433
Årets resultat		49 805	117 433

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 659 113	2 738 197
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 659 113</u>	<u>2 738 197</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 661 913</u>	<u>2 740 997</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-300	-
Övriga fordringar		3 437	3 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 243	17 207
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>30 380</u>	<u>21 096</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		493 539	474 950
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>493 539</u>	<u>474 950</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>523 919</u>	<u>496 046</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 185 832</u>	<u>3 237 043</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 230	33 230
Fond för yttre underhåll		422 158	298 671
Summa bundet eget kapital		455 388	331 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 753	25 807
Årets resultat		49 805	117 433
Summa fritt eget kapital		69 558	143 240
Summa eget kapital		524 946	475 141
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 475 866	2 552 190
Övriga skulder		-76 324	-76 324
Summa långfristiga skulder		2 399 542	2 475 866
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		76 324	76 324
Leverantörsskulder		5 789	34 307
Skatteskulder		264	-
Övriga skulder		6 440	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 527	175 405
Summa kortfristiga skulder		261 344	286 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 185 832	3 237 043

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	3 069 800	3 069 800
Summa ställda säkerheter	3 069 800	3 069 800

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 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.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. 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

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Gärage och p-platser	28 750	29 423
Årsavgifter	831 000	831 849
El	95 508	96 554
Kravavgift	900	310
Överlåtelseavgift	6 000	14 000
Pantsättningsavgift	3 200	1 600
Övriga intäkter	113	5
Summa	965 471	973 741

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	61 226	59 441
Övriga fastighetskostnader	2 376	8 511
Reparationer	9 027	14 695
Reparation byggnad	45 785	-
EI	100 164	101 611
Fjärrvärme	281 454	210 433
Vatten	49 328	53 914
Sophämtning	24 655	25 781
Fastighetsförsäkring	19 989	20 542
Bredband	39 847	-
Kabel-TV	-	52 485
Fastighetsskatt	36 048	35 293
Summa	669 899	582 706

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	34 320	34 593
Totala löner och ersättningar	34 320	34 593
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 112	9 736
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	43 432	44 329

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	4 328 830	4 328 830
- Nyanskaffningar		1 038 125
	4 328 830	5 366 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 590 633	-1 497 218
- Årets avskrivning enligt plan	-79 084	-93 415
	-1 669 717	-1 590 633
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	2 659 113	3 776 322

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Eriksberg 9:1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark:	6 200 000	6 200 000
	16 800 000	16 800 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

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

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	102 015	102 015
Utgående anskaffningsvärde	102 015	102 015
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-102 015	-102 015
Utgående avskrivningar enligt plan	-102 015	-102 015
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2015-12-31	2014-12-31
Insats SBC	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 8 Eget kapital

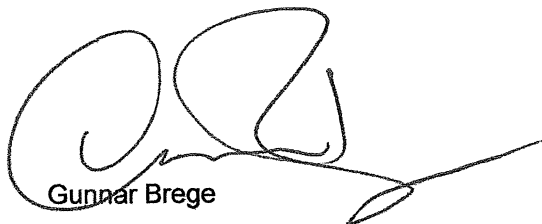
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	33 230	298 671	25 807	117 433	475 140
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		123 487		-117 433	6 054
Balanseras i ny räkning			-6 054		-6 054
Årets resultat				49 806	49 806
Belopp vid årets utgång	33 230	422 158	19 753	49 806	524 946

Not 9 Långfristiga skulder

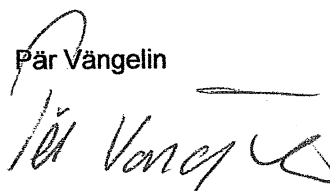
	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl. låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Swedbank	1,14	Rörligt	10 000	147 500	157 500
Handelsbanken	5,20	2022-06-30	21 824	651 116	672 940
Handelsbanken	2,56	2017-06-30	22 500	648 750	671 250
Handelsbanken	2,00	2016-03-04	22 000	1 025 800	1 050 500
Totalt			76 324	2 473 166	2 552 190

Underskrifter

Uppsala 2016- 06-01



Gunnar Brege




Pär Vängelin



Henrik Andréasson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04-26



Katarina Hörnaeus
Föreningens revisor

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	125 123	205 999
Erhållna räntor	38	18
Erlagda räntor	-75 356	-88 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	79 084	93 415
	<u>128 889</u>	<u>210 848</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 889	210 848
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-9 284	5 074
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-24 692	-53 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94 913	162 035
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-76 324	-76 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-76 324	-76 324
Årets kassaflöde	18 589	85 711
Likvida medel vid årets början	474 950	389 239
Likvida medel vid årets slut	493 539	474 950

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.