

# Årsredovisning 2018

**BRF GUSTAFSGÅRDEN**  
717600-3254

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

## 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 Vengelin	Styrelseledamot
Elin Haapaniemi	Styrelseledamot

#### Valberedning

Styrelsen.

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Katarina Hörnaeus    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

2000	Fasadrenovering.
2000	Trapphus målning.
2005	Byte av elledningar mm.
2010	Renovering av yttertak och nytt tegel.
2011	Nya fönster och lägenhetsdörrar.

2013 Spolning av avloppsstammar.

Planerade underhåll

Sommar/höst Reelining av vattenledningar  
Sommar/höst Varmvatten cirkulation.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Övrig verksamhetsinformation

Städdagar, vår & höst.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Höjning av avgifterna med 5 procent from 1 mars 2019.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	975 420	940 120	957 218	955 258
Resultat efter fin. poster	-1 993 105	51 808	24 093	49 805
Soliditet, %	19	19	17	17
Kassalikviditet %	-	195	173	200
Yttre fond	560 450	499 850	475 758	422 158
Taxeringsvärde	20 200 000	20 200 000	20 200 000	16 800 000
Bostadsyta, kvm	1 566	1 566	1 566	1 566
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	531	531	531	531
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 699	1 484	1 532	1 581
Genomsnittlig skuldränta, %	2,21	2,80	2,95	2,99

Soliditet % definieras som: *Justerat eget kapital / totalt kapital*

CTH

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	33 230	-	-	33 230
Fond, yttre underhåll	499 850	-	60 600	560 450
Balanserat resultat	15 959	51 808	-60 600	7 167
Årets resultat	51 808	-51 808	-1 993 105	-1 993 105
<b>Eget kapital</b>	<b>600 846</b>	<b>0</b>	<b>-1 993 105</b>	<b>-1 392 259</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 167
Årets resultat	-1 993 105
<b>Totalt</b>	<b>-1 985 939</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	60 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-560 450
Balanseras i ny räkning	<u>-1 486 089</u>
	<b>-1 985 939</b>

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

*UJ*

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	975 420	949 520
Övriga rörelseintäkter		298	988
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>975 718</b>	<b>950 508</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 659 263	-649 577
Övriga externa kostnader	8	-77 017	-49 641
Personalkostnader	9	-69 899	-43 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 247	-89 414
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 896 427</b>	<b>-832 574</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 920 708</b>	<b>117 934</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72 397	-66 127
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 397</b>	<b>-66 127</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 993 105</b>	<b>51 808</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 993 105</b>	<b>51 808</b>

*CTA*

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	2 421 848	2 500 931
Maskiner och inventarier	12	32 706	43 870
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 454 554</i>	<i>2 544 801</i>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 800</i>	<i>2 800</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>2 457 354</i></u>	<u><i>2 547 601</i></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 073	2 830
Övriga fordringar	14	22 080	3 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	45 512	40 333
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>85 665</i>	<i>46 635</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		564 581	569 941
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>564 581</i>	<i>569 941</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>650 246</i></u>	<u><i>616 576</i></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>3 107 600</b></u>	<u><b>3 164 177</b></u>

*CTH*

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 230	33 230
Fond för yttre underhåll		560 450	499 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>593 680</b>	<b>533 080</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 167	15 959
Årets resultat		-1 993 105	51 808
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 985 939</b>	<b>67 767</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 392 259</b>	<b>600 846</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 110 570	2 246 894
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 110 570</b>	<b>2 246 894</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		116 324	76 324
Leverantörsskulder		121 789	101 006
Skatteskulder		2 990	2 352
Övriga kortfristiga skulder		15 355	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	132 831	136 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>389 289</b>	<b>316 437</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 107 600</b>	<b>3 164 177</b>

*Handwritten signature*

## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>569 941</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 993 105
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	90 247
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 902 858</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 030
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 852
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 909 036</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 903 676
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 903 676</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 360</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>564 581</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Gustafsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	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 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
El	111 370	81 070
Hysesintäkter, p-platser	27 450	28 050
Pantförskrivningsavgift	1 600	400
Årsavgifter, bostäder	831 000	831 000
Överlåtelseavgift	4 000	9 000
<b>Summa</b>	<b>975 420</b>	<b>949 520</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	270	0
Fastighetsskötsel	66 943	68 221
Övrigt	14 107	9 549
<b>Summa</b>	<b>81 320</b>	<b>77 770</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	6 038	39 741
<b>Summa</b>	<b>6 038</b>	<b>39 741</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övrigt	1 981 964	0
<b>Summa</b>	<b>1 981 964</b>	<b>0</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	110 287	94 922
Sophämtning	30 271	24 205
Uppvärmning	297 041	253 823
Vatten	49 894	59 189
<b>Summa</b>	<b>487 494</b>	<b>432 140</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	40 012	39 960
Fastighetsförsäkringar	23 662	21 831
Fastighetsskatt	38 773	38 135
<b>Summa</b>	<b>102 447</b>	<b>99 926</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	1 072	2 887
Kameral förvaltning	36 765	34 687
Övriga förvaltningskostnader	39 180	12 068
<b>Summa</b>	<b>77 017</b>	<b>49 641</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner, arbetare	998	1 000
Löner, tjänstemän	50 000	30 000
Sociala avgifter	15 710	9 426
Övriga personalkostnader	3 191	3 515
<b>Summa</b>	<b>69 899</b>	<b>43 941</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	72 386	66 075
Övriga räntekostnader	11	52
<b>Summa</b>	<b>72 397</b>	<b>66 127</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 328 830</b>	<b>4 328 830</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 328 830</b>	<b>4 328 830</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 827 899</b>	<b>-1 748 815</b>
Årets avskrivning	-79 084	-79 084
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 906 982</b>	<b>-1 827 899</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 421 848</b>	<b>2 500 931</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 800</i>	<i>25 800</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
<b>Summa</b>	<b>20 200 000</b>	<b>20 200 000</b>

*CTA*

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	163 515	138 515
Inköp	0	25 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>163 515</u>	<u>163 515</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-119 646	-109 315
Avskrivningar	-11 164	-10 331
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-130 809</u>	<u>-119 646</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>32 706</u></u>	<u><u>43 870</u></u>

<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	22 080	3 472
<b>Summa</b>	<u>22 080</u>	<u>3 472</u>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsskötsel	5 600	0
Förvaltning	9 116	0
Kabel-TV	10 003	0
Vatten	5 082	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 711	40 333
<b>Summa</b>	<u>45 512</u>	<u>40 333</u>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2018-12-07	1,45 %	957 000	984 500
Stadshypotek	2022-06-30	5,20 %	580 188	607 468
Stadshypotek	2020-06-30	1,45 %	575 625	603 750
Stadshypotek	2021-06-30	1,45 %	1 970 000	0
Swedbank	2018-09-28	1,21 %	117 500	127 500
<b>Summa</b>			<u>4 200 313</u>	<u>2 323 218</u>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			116 324	76 324

*vt*

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	3 754	0
Förutbetalda avgifter/hyror	74 605	95 060
Uppl kostn och förutb int	53 567	0
Utgiftsräntor	905	1 269
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 426
<b>Summa</b>	<b>132 831</b>	<b>136 755</b>

<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	Inga	3 069 800
<b>Summa</b>	<b>Inga</b>	<b>3 069 800</b>

### Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Asfaltering av gården. Målning av sockeln på fasaden. Ny pump varmvattencirkulation. Spolning av avloppsstammar. Eventuellt målning av sophuset.

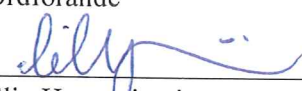
### Underskrifter

UPPSALA, 2019 - 05 - 24

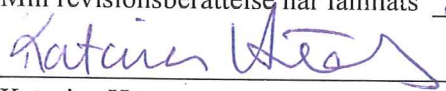
Ort och datum

  
Gunnar Brege  
Ordförande

  
Per Vengelin  
Styrelseledamot

  
Elin Haapaniemi  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 28

  
Katarina Hörnaeus  
Revisor

## Revisionsberättelse

Undertecknad, av Brf Gustafsgårdens årsmöte utsedda revisor, får härmed efter slutförd granskning av Brf Gustafsgårdens räkenskaper och styrelsens förvaltning för 2018, avge följande berättelse:

Jag har granskat årsredovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om Brf Gustafsgårdens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder 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 2019-04-28

  
Katarina Hörnaeus