

# Årsredovisning 2016

För

Brf Gustafsgården



Årsredovisning för  
**Brf Gustafsgården**  
717600-3254  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustafsgården, 717600-3254 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Verksamheten

#### *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 2016 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 Azets Insight AB (tidigare 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 (2016-06-09) 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 4 st. protokollförda sammanträden.

### Revisorer och revisorssuppleanter

Katarina Hörnaeus	Revisor
Peter Schönqvist	Suppleant

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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 2017.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB (tidigare Visma Services AB).

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Inga större händelser under 2016, vanligt underhåll av t ex maskinerna i tvättstugan. Städ dag genomfördes med god uppslutning av medlemmarna, planeras att genomföras en till två gånger per år. Under hösten beslutades att vi skall renovera våra tappvattenledningar under våren 2017, kall och varmvattenledningarna. Vi hade en vattenläcka i en trycksatt ledning som tur var så blev det inga skador förutom vatten på golvet i källaren.

### Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	58	59
Tillkommande medlemmar	-	7
Avgående medlemmar	-1	-8
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>58</b>

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	957	965	974	935
Resultat efter finansiella poster, tkr	24	50	117	5
Soliditet, %	17	17	15	11
Kassalikviditet, %	173	200	173	122
Underhållsfond, tkr	476	422	299	224
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 532	1 581	1 630	1 678
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	531	531	531	515
Genomsnittlig skuldränta, %	2,95	2,99	3,42	3,70
Taxeringsvärde, tkr	20 200	16 800	16 800	16 800

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	33 230	422 158	19 753	49 805	524 946
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		53 600			53 600
Balanseras i ny räkning			-3 795	-49 805	-53 600
Årets resultat				24 094	24 092
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 230</b>	<b>475 758</b>	<b>15 958</b>	<b>24 094</b>	<b>549 038</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	15 958
årets resultat	24 093
Totalt	<hr/> 40 051
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	-36 508
reserveras till fond för yttre underhåll	60 600
i ny räkning överförs	15 959
Totalt	<hr/> 40 051

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	957 218	955 258
Övriga rörelseintäkter		5 676	10 213
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>962 894</b>	<b>965 471</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-691 259	-669 899
Övriga externa kostnader		-46 224	-47 933
Personalkostnader	4	-43 153	-43 432
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-86 398	-79 084
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-867 034</b>	<b>-840 348</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>95 860</b>	<b>125 123</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 802	-75 356
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 767</b>	<b>-75 318</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 093</b>	<b>49 805</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 093</b>	<b>49 805</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>24 093</b>	<b>49 805</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	2 580 015	2 659 113
Inventarier, verktyg och installationer	6	29 200	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 609 215	2 659 113
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 612 015	2 661 913
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	-300
Övriga fordringar		3 472	3 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 809	27 243
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		45 281	30 380
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		573 824	493 539
<i>Summa Kassa och bank</i>		573 824	493 539
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		619 105	523 919
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		3 231 120	3 185 832

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 230	33 230
Fond för yttre underhåll		475 758	422 158
<i>Summa bundet eget kapital</i>		508 988	455 388
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 958	19 753
Årets resultat		24 093	49 805
<i>Summa fritt eget kapital</i>		40 051	69 558
<b>Summa eget kapital</b>		549 039	524 946
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 399 542	2 475 866
Övriga skulder		-76 324	-76 324
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 323 218	2 399 542
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		76 324	76 324
Leverantörsskulder		107 587	5 789
Skatteskulder		989	264
Övriga skulder		300	6 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 663	172 527
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		358 863	261 344
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		3 231 120	3 185 832

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	95 860	125 123
Erhållna räntor	35	38
Erlagda räntor	-71 802	-75 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	86 398	79 084
	<u>110 491</u>	<u>128 889</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>110 491</b>	<b>128 889</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-14 901	-9 284
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	97 519	-24 691
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>193 109</b>	<b>94 914</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-36 500	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-36 500</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-76 324	-76 324
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-76 324</b>	<b>-76 324</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>80 285</b>	<b>18 590</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>493 539</b>	<b>474 950</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>573 824</b>	<b>493 540</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **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
Inventarier	5

## Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Garage och p-platser	29 400	28 750
Årsavgifter	831 849	831 000
EI	95 969	95 508
<b>Summa</b>	<b>957 218</b>	<b>955 258</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	62 975	61 226
Övriga fastighetskostnader	11 727	2 376
Reparationer	27 749	9 027
Reparation byggnad	-	45 785
EI	105 341	100 164
Fjärrvärme	287 433	281 454
Vatten	73 488	49 328
Sophämtning	24 964	24 655
Fastighetsförsäkring	20 856	19 989
Bredband	39 955	39 847
Fastighetsskatt	36 771	36 048
<b>Summa</b>	<b>691 259</b>	<b>669 899</b>

## Not 4 Personalkostnader

### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	34 643	34 320
Totala löner och ersättningar	34 643	34 320
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 510	9 112
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>43 153</b>	<b>43 432</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	4 328 830	4 328 830
- Nyanskaffningar		1 038 125
	<u>4 328 830</u>	<u>5 366 955</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 669 717	-1 590 633
- Årets avskrivning enligt plan	-79 098	-79 084
	<u>-1 748 815</u>	<u>-1 669 717</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>2 580 015</b>	<b>3 697 238</b>

### **Taxeringsvärde**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Eriksberg 9:1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	11 200 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark:	9 000 000	6 200 000
	<u>20 200 000</u>	<u>16 800 000</u>

### **Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	20 200 000	16 800 000
Lokaler:	-	-

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	102 015	102 015
- Nyanskaffningar	36 500	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>138 515</u>	<u>102 015</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-102 015	-102 015
- Årets avskrivning enligt plan	-7 300	-
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-109 315</u>	<u>-102 015</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 200</b>	<b>-</b>

## Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-12-31	2015-12-31
Insats SBC	2 800	2 800
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl. låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Swedbank	0,94	Rörligt	10 000	137 500	147 500
Handelsbanken	5,20	2022-06-30	21 824	629 292	651 116
Handelsbanken	2,56	2017-06-30	22 500	626 250	648 750
Handelsbanken	2,00	2017-03-07	22 000	1 006 500	1 028 500
<b>Totalt</b>			<b>76 324</b>	<b>2 399 542</b>	<b>2 475 866</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	3 069 800	3 069 800
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 069 800</b>	<b>3 069 800</b>

### Eventalförpliktelser

Inga Inga

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Revidera underhållsplanen.

Renovering av varm och kallvattenledningar.

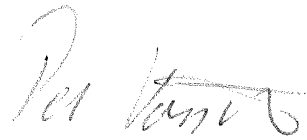
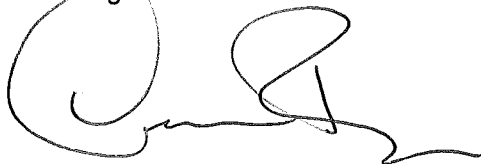
Översyn av tak.

Eventuellt asfaltering av gården beror på övriga åtgärder om det hinns med innan hösten/vintern.

## Underskrifter

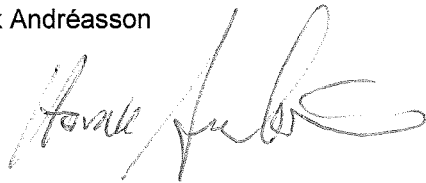
Uppsala 2017-06-14

Gunnar Brége



Pär Vängelin

Henrik Andréasson



Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05-08



Katarina Hörnaeus  
Föreningens revisor



## Ordlista

<b>Anläggningstillgångar</b>	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
<b>Avskrivningar</b>	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
<b>Balansräkning</b>	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
<b>Förvaltningsberättelse</b>	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
<b>Inre reparationsfond</b>	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
<b>Inre underhåll</b>	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
<b>Insats</b>	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
<b>Insatshöjning</b>	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
<b>Kapitaltillskott</b>	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.
<b>Kortfristiga skulder</b>	Skulder som ska regleras inom ett år.
<b>Likviditet</b>	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
<b>Långfristiga skulder</b>	Skulder som ska regleras efter ett år.
<b>Motion</b>	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
<b>Omsättningstillgångar</b>	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
<b>Pantsättning</b>	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
<b>Resultaträkning</b>	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
<b>Soliditet</b>	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
<b>Ställda panter</b>	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
<b>Underhållsfond</b>	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
<b>Upplupna intäkter</b>	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
<b>Upplupna kostnader</b>	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
<b>Upplåtelse</b>	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
<b>Upplåtelseavgift</b>	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.
<b>Årsstämma</b>	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.

## Revisionsberättelse

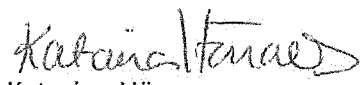
Undertecknad, av Brf Gustafsgårdens årsmöte utsedda revisor, får härmed efter slutförd granskning av Brf Gustafsgårdens räkenskaper och styrelsens förvaltning för 2016, avge följande berättelse:

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 20170508

  
Katarina Hörnaeus