

# Årsredovisning 2019

**BRF GUSTAFSGÅRDEN**  
717600-3254

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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
Peter Schönqvist	Revisor suppl.

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls . Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 2000 Fasadrenovering.
- 2000 Trapphus målning.
- 2005 Byte av elledning 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.

### Planerade underhåll

Sommar Målning fasadsockel, källarfönster, räcken.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala  
Yttre fastighetsskötsel Sommarro Fastighetstjänst

### Övrig verksamhetsinformation

Städdagar, vår & höst.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna under 2020 är planerad.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	997 243	975 420	940 120	957 218
Resultat efter fin. poster	-334 473	-1 993 105	51 808	24 093
Soliditet, %	-63	19	19	17
Yttre fond	60 600	560 450	499 850	475 758
Taxeringsvärde	26 000 000	20 200 000	20 200 000	20 200 000
Bostadsyta, kvm	1 566	1 566	1 566	1 566
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	553	531	531	531
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 625	2 699	1 484	1 532
Genomsnittlig skuldränta, %	2,04	2,21	2,80	2,95
Belåningsgrad, %	175,46	174,53	92,89	93,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	33 230	-	-	33 230
Fond, yttre underhåll	560 450	-	-499 850	60 600
Balanserat resultat	7 167	-1 993 105	499 850	-1 486 089
Årets resultat	-1 993 105	1 993 105	-334 473	-334 473
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>-1 392 259</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>-334 473</i></b>	<b><i>-1 726 732</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 486 089
Årets resultat	<u>-334 473</u>
Totalt	<b>-1 820 561</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	78 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 898 561</u>
	<b>-1 820 561</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		997 243	975 720
Rörelseintäkter		-85	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>997 158</b>	<b>975 718</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 010 948	-2 659 263
Övriga externa kostnader	8	-85 766	-77 017
Personalkostnader	9	-58 638	-69 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-91 356	-90 247
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 246 708</b>	<b>-2 896 427</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-249 550</b>	<b>-1 920 708</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-84 923	-72 397
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 923</b>	<b>-72 397</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-334 473</b>	<b>-1 993 105</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-334 473</b>	<b>-1 993 105</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	2 342 804	2 421 848
Maskiner och inventarier	12	20 394	32 706
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 363 198</b>	<b>2 454 554</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 365 998</b>	<b>2 457 354</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 032	18 073
Övriga fordringar	14	6 432	22 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 525	45 512
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 989</b>	<b>85 665</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		263 641	564 581
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>263 641</b>	<b>564 581</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>359 630</b>	<b>650 246</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 725 627</b>	<b>3 107 600</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 230	33 230
Fond för yttre underhåll		60 600	560 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>93 830</b>	<b>593 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 486 089	7 167
Årets resultat		-334 473	-1 993 105
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 820 561</b>	<b>-1 985 939</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 726 732</b>	<b>-1 392 259</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 994 246	4 110 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 994 246</b>	<b>4 110 570</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		116 324	116 324
Leverantörsskulder		140 529	121 789
Skatteskulder		3 237	2 990
Övriga kortfristiga skulder		15 967	15 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	182 056	132 831
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>458 113</b>	<b>389 289</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 725 627</b>	<b>3 107 600</b>



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>564 581</b>	<b>569 941</b>
Resultat efter finansiella poster	-334 473	-1 993 105
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	91 356	90 247
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-243 117</b>	<b>-1 902 858</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 324	-39 030
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	68 824	32 852
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-184 617</b>	<b>-1 909 036</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-116 324	1 903 676
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-116 324</b>	<b>1 903 676</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-300 941</b>	<b>-5 360</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>263 641</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 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
El	93 312	111 370
Hysesintäkter, p-platser	29 450	27 450
Pantförskrivningsavgift	2 000	1 600
Påminnelseavgift	0	300
Årsavgifter, bostäder	866 481	831 000
Öres- och kronutjämning	0	-2
Överlåtelseavgift	6 000	4 000
Övriga intäkter	-85	0
<b>Summa</b>	<b>997 158</b>	<b>975 718</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel	66 080	66 943
Snöskottning	16 620	0
Sotning	2 683	0
Trädgårdsarbete	2 150	0
Övriga köpta tjänster	0	14 107
Övriga serviceavtal	0	270
<b>Summa</b>	<b>87 533</b>	<b>81 320</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	244 049	6 038
<b>Summa</b>	<b>244 049</b>	<b>6 038</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övrigt	0	1 981 964
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 981 964</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	122 459	110 287
Sophämtning	32 981	30 271
Uppvärmning	335 407	297 041
Vatten	82 385	49 894
<b>Summa</b>	<b>573 231</b>	<b>487 494</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	0	40 012
Fastighetsförsäkringar	26 190	23 662
Fastighetsskatt	39 933	38 773
Kabel-TV	40 012	0
<b>Summa</b>	<b>106 135</b>	<b>102 447</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	36 464	36 765
Bankkostnader	2 804	32 463
Datakommunikation	12	149
Extradebitering förvaltn.	2 560	0
Facklitteratur	451	0
Förbrukningsinventarier	34 828	0
Förbrukningsmaterial	0	1 072
Postbefordran	234	810
Serv.avg branschorg.	4 850	4 750
Styr.möte/stämman/städdag	665	0
Övr förvaltningskostnader	200	0
Övriga externa kostnader	2 699	1 009
<b>Summa</b>	<b>85 766</b>	<b>77 017</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner till tjänstemän	15 000	15 000
Revisionsarvode	999	998
Skattefria bilers	3 625	3 191
Sociala avgifter	14 014	15 710
Styrelsearvode	25 000	35 000
<b>Summa</b>	<b>58 638</b>	<b>69 899</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dröjsmålsränta	60	11
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	84 863	72 386
<b>Summa</b>	<b>84 923</b>	<b>72 397</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	4 328 830	4 328 830
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	4 328 830	4 328 830
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 906 982	-1 827 899
Årets avskrivning	-79 044	-79 084
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-1 986 026	-1 906 982
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 342 804</b>	<b>2 421 848</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 800</i>	<i>25 800</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	9 000 000
<b>Summa</b>	<b>26 000 000</b>	<b>20 200 000</b>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	163 515	163 515
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	163 515	163 515
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-130 809	-119 646
Avskrivningar	-12 312	-11 164
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-143 121	-130 809
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>20 394</b>	<b>32 706</b>
<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	3 462	22 080
Övriga fordringar	2 970	0
<b>Summa</b>	<b>6 432</b>	<b>22 080</b>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsskötsel	11 200	5 600
Försäkringspremier	9 029	0
Förvaltning	9 341	9 116
Kabel-TV	10 003	10 003
Vatten	6 941	5 082
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 011	15 711
<b>Summa</b>	<b>75 525</b>	<b>45 512</b>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2018-12-07	1,45 %	940 500	962 500
Stadshypotek	2022-06-30	5,20 %	563 820	585 644
Stadshypotek	2020-06-30	1,45 %	558 750	581 250
Stadshypotek	2021-06-30	1,45 %	1 940 000	1 980 000
Swedbank	2020-03-28	1,66 %	107 500	117 500
<b>Summa</b>			<b>4 110 570</b>	<b>4 226 894</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>116 324</i>	

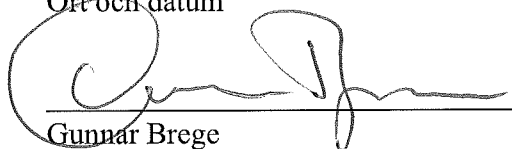
<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräkn arvode revision	999	0
El	10 941	3 754
Förutbetalda avgifter/hyror	77 864	74 605
Uppkost löner	40 000	0
Uppkost räntor	1 500	0
Uppl lagst sociala avg	12 568	0
Uppvärmning	38 184	0
Utgiftsräntor	0	905
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	53 567
<b>Summa</b>	<b>182 056</b>	<b>132 831</b>

<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

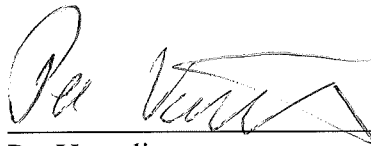
## Underskrifter

UPPSALA, 2020 - 06 - 14

Ort och datum



Gunnar Brege  
Ordförande



Per Vengelin  
Styrelseledamot



Elin Haapaniemi  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 15



~~Katarina Hörnaeus~~ Peter Schönqvist  
Revisor

## Revisionsberättelse

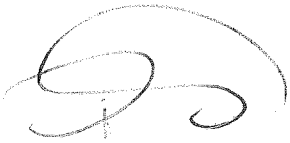
Undertecknad av Bostadsrättsförening Gustafsgårdens årsmöte utsedda revisor, får härmed efter slutförd granskning av Bostadsrättsförening Gustafsgårdens räkenskaper och styrelsens förvaltning för 2019.

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 15 juni 2020



Peter Schönqvist