

Årsredovisning 2018

BRF GNEJSGÅRDARNA
717600-3338

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 1959-06-04.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 52 lägenheter. Till byggnaderna hör också 26 parkeringsplatser och 14 garage.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 3881 kvm, varav 3670 kvm utgör boarea och 211 kvm lokalarea.

Styrelsens sammansättning

Eva Jonsson	Styrelseordförande
Lars Thune	Kassör
Anna Fredriksson	Styrelsemedlem
Peter Hallström	Styrelsemedlem
Charlotte Hellgren	Sekreterare
Åsa Urtel	Suppleant
Frida Näsman	Suppleant

Valberedning

Björn Andersson och Bengt Hiller.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision och redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20180522. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018	Målning av husens tak
2017	Montering av radonsug
2017	Okulärbesiktning av gård, asfaltering och fastigheter
2016	Avslutad stamrening
2015	Påbörjad stamrening
2012	OVK
2010	Asfaltering
2004-2007	Tvättstugor
2000	Trapphus
1990	Renovering tak, fasader och balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft trädgårdsdag höst och vår, där medlemmar träffas och bidrar till att höst respektive vårstäda gården.

Ekonomi

Ingen höjning av medlemsavgifterna är planerade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 064 356	2 056 810	1 836 986	1 957 734
Resultat efter fin. poster	-360 752	337 473	-5 533 099	-5 069 094
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Kassalikviditet %	100	77	63	336
Yttre fond	337 473	0	0	2 398 892
Taxeringsvärde	49 597 000	49 597 000	49 597 000	40 953 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	550	548	489	520
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 686	2 606	2 661	2 440
Genomsnittlig skuldränta, %	2,31	2,35	2,41	1,48

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

Nettoomsättningen är justerad för år 2015, 2016 & 2017 då den innehöll fel.

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	356 400	-	-	356 400
Fond, yttre underhåll	0	-	337 473	337 473
Balanserat resultat	-7 377 135	337 473	-337 473	-7 377 135
Årets resultat	337 473	-337 473	-360 752	-360 752
Eget kapital	-6 683 263	0	-360 752	-7 044 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 377 135
Årets resultat	-360 752
Totalt	-7 737 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-7 737 887</u>
	-7 737 887

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 064 356	2 056 810
Övriga rörelseintäkter		3 647	2 483
Summa rörelseintäkter		2 068 003	2 059 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 648 410	-932 752
Övriga externa kostnader		-110 461	-99 840
Personalkostnader	4	-357 021	-351 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 665	-110 972
Summa rörelsekostnader		-2 204 557	-1 494 692
Rörelseresultat		-136 554	564 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 198	-227 141
Summa finansiella poster		-224 198	-227 129
Resultat efter finansiella poster		-360 752	337 473
Årets resultat		-360 752	337 473

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5-6	2 759 214	2 847 879
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 759 214</i>	<i>2 847 879</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>2 759 214</i>	<i>2 847 879</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 382	0
Övriga fordringar		72 019	26 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 117	38 673
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>195 518</i>	<i>65 010</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		418 613	485 910
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>418 613</i>	<i>485 910</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>614 131</i>	<i>550 919</i>
Summa tillgångar		3 373 345	3 398 799

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		356 400	356 400
Fond för yttre underhåll		337 473	0
Summa bundet eget kapital		693 873	356 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 377 135	-7 377 135
Årets resultat		-360 752	337 473
Summa fritt eget kapital		-7 737 887	-7 039 663
Summa eget kapital		-7 044 014	-6 683 263
Avsättningar			
Medlemmarnas inre fond		167 663	155 203
Summa avsättningar		167 663	155 203
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 633 750	9 365 000
Summa långfristiga skulder		9 633 750	9 365 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		225 000	200 000
Leverantörsskulder		72 296	21 704
Skatteskulder		4 292	3 013
Övriga kortfristiga skulder		45 868	36 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 490	300 746
Summa kortfristiga skulder		615 946	561 858
Summa eget kapital och skulder		3 373 345	3 398 799

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	485 910
Resultat efter finansiella poster	-360 752
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	88 665
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-272 086
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 508
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 088
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-373 507
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	12 460
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	293 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	306 210
Årets kassaflöde	-67 297
Likvida medel vid årets slut	418 613

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Gnejsgårdarna 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 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Avsättning till inre fond	-12 460	-12 426
Hysesintäkter, p-platser	59 700	58 650
Årsavgifter, bostäder	2 017 116	2 010 586
Summa	2 064 356	2 056 810

Not 3, Driftkostnader	2018	2017
Bredband	31 964	0
Fastighetsel	77 597	75 121
Fastighetsförsäkringar	71 217	65 294
Fastighetsskatt	75 494	74 350
Fjärrvärme	383 589	380 351
Kabel-TV	46 701	55 054
Planerade underhåll	688 250	57 125
Sophämtning	68 174	59 235
Vatten	96 067	79 555
Övriga köpta tjänster	50 763	51 564
Övriga rep./underhåll	58 595	35 103
Summa	1 648 410	932 752

Not 4, Personalkostnader	2018	2017
Löner	207 201	201 576
Löneskatt	2 289	2 154
Pensionsförsäkringar	8 872	9 412
Skattefria bilers	1 832	1 628
Sociala avgifter	80 907	79 247
Styrelsearvode	55 920	51 610
Vicevärdsarvode	0	5 500
Summa	357 021	351 127

Not 5, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 102 155	7 102 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 102 155	7 102 155
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 254 276	-4 143 303
Årets avskrivning	-88 665	-110 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 342 941	-4 254 276
Utgående restvärde enligt plan	2 759 214	2 847 879
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	461 300	461 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 243 000	28 243 000
Taxeringsvärde mark	21 354 000	21 354 000
Summa	49 597 000	49 597 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	293 585	293 585
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	293 585	293 585
Ingående ackumulerad avskrivning	-293 585	-293 585
Utgående ackumulerad avskrivning	-293 585	-293 585
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2021-06-23	1,41 %	950 000	970 000
Swedbank	2025-09-25	2,56 %	4 675 000	4 775 000
Swedbank	2023-09-25	2,30 %	3 740 000	3 820 000
Swedbank	2023-09-25	1,55 %	493 750	-
Summa			9 858 750	9 565 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			225 000	200 000

Not 8, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 965 000	9 910 000
Summa	9 965 000	9 910 000

Not 9, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser är planerade.

Underskrifter

Uppsala, 2019 - 04 - 23
Ort och datum

Lars Thune
Lars Thune
Kassör

Anna Fredriksson
Anna Fredriksson
Styrelsemedlem

Peter Hallström
Peter Hallström
Styrelsemedlem

Eva Jonsson
Eva Jonsson
Styrelseordförande

Charlotte Hellgren
Charlotte Hellgren
Styrelsemedlem

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 30

Niklas Feiff
Niklas Feiff, Feiff Revision och redovisning
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gnejsgårdarna

Org.nr 717600-3338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnejsgårdarna för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gnejsgårdarna för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

30/4-2019

Niklas Feiff

Auktoriserad revisor