

Årsredovisning 2019

BRF GNEJSGÅRDARNA
717600-3338

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

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 53 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	Ledamot
Åsa Urtel	Ledamot
Charlotte Hellgren	Sekreterare
Malin Pennlöv	Suppleant
Martin Uppsten	Suppleant
John Jingåker	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 2019-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019	Byte av utebelysning
2019	Utförd OVK
2018/2019	Radonsanering
2018	Målning av husens tak
2017	Montering av radonsug
2016	Avslutad stamrenovering
2015	Påbörjad stamrenovering
2012	OVK
2010	Asfaltering
2004-2007	Tvättstugor
2000	Trapphus
1990	Renovering tak, fasader och balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

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 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 064 635	2 064 356	2 056 810	1 836 986
Resultat efter fin. poster	181 928	-360 752	337 473	-5 533 099
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Kassalikviditet %	106	100	77	63
Yttre fond	337 473	337 473	0	0
Taxeringsvärde	64 354 000	49 597 000	49 597 000	49 597 000
Bostadsyta, kvm	3 670	3 670	3 670	3 670
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	550	550	548	489
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 625	2 686	2 606	2 661
Genomsnittlig skuldränta, %	2,31	2,31	2,35	2,41

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	356 400	-	-	356 400
Fond, yttre underhåll	337 473	-	-	337 473
Balanserat resultat	-7 377 135	-360 752	-	-7 737 887
Årets resultat	-360 752	360 752	181 928	181 928
Eget kapital	-7 044 014	0	181 928	-6 862 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 737 887
Årets resultat	181 928
Totalt	-7 555 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-7 655 959
	-7 555 959

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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 064 635	2 064 356
Rörelseintäkter		52 754	3 647
Summa rörelseintäkter		2 117 389	2 068 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 159 746	-1 648 410
Övriga externa kostnader	7	-117 982	-110 461
Personalkostnader	8	-344 188	-357 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 740	-88 665
Summa rörelsekostnader		-1 710 656	-2 204 557
Rörelseresultat		406 733	-136 554
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-224 805	-224 198
Summa finansiella poster		-224 805	-224 198
Resultat efter finansiella poster		181 928	-360 752
Årets resultat		181 928	-360 752

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10-11	2 670 474	2 759 214
Summa materiella anläggningstillgångar		2 670 474	2 759 214
Summa anläggningstillgångar		2 670 474	2 759 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 167	41 382
Övriga fordringar	12	35 488	72 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 657	82 117
Summa kortfristiga fordringar		122 312	195 518
Kassa och bank			
Kassa och bank		536 214	418 613
Summa kassa och bank		536 214	418 613
Summa omsättningstillgångar		658 526	614 131
Summa tillgångar		3 329 000	3 373 345

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		356 400	356 400
Fond för yttre underhåll		337 473	337 473
Summa bundet eget kapital		693 873	693 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 737 887	-7 377 135
Årets resultat		181 928	-360 752
Summa fritt eget kapital		-7 555 959	-7 737 887
Summa eget kapital		-6 862 087	-7 044 014
Avsättningar			
Avsättningar		164 159	167 663
Summa avsättningar		164 159	167 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 408 750	9 633 750
Summa långfristiga skulder		9 408 750	9 633 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		225 000	225 000
Leverantörsskulder		77 978	72 296
Skatteskulder		13 751	4 292
Övriga kortfristiga skulder		25 149	45 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 299	268 490
Summa kortfristiga skulder		618 177	615 946
Summa eget kapital och skulder		3 329 000	3 373 345

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	418 613	485 910
Resultat efter finansiella poster	181 928	-360 752
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	88 740	88 665
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	270 668	-272 086
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	73 206	-130 508
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 231	29 088
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	346 105	-373 507
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-3 504	12 460
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-225 000	293 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-228 504	306 210
Årets kassaflöde	117 601	-67 297
Likvida medel vid årets slut	536 214	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 1 377 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, Rörelseintäkter	2019	2018
Avsättning till inre fond	-12 556	-12 460
Försäkringsersättning	51 591	0
Hysesintäkter, p-platser	60 075	59 700
Årsavgifter, bostäder	2 017 116	2 017 116
Övriga intäkter	1 163	3 647
Summa	2 117 389	2 068 003

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	31 885	0
Snöskottning	26 500	0
Trädgårdsarbete	10 936	0
Övrigt	11 760	50 763
Summa	81 081	50 763

Not 4, Reparationer	2019	2018
Planerade underhåll	0	688 250
Reparationer	161 884	58 595
Summa	161 884	746 845

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	76 433	77 597
Fjärrvärme	383 949	383 589
Sophämtning	67 792	68 174
Vatten	111 853	96 067
Summa	640 027	625 426

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	73 308	71 217
Fastighetsskatt	85 144	75 494
Kabel-TV/ Bredband	118 302	78 665
Summa	276 754	225 376

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	62 104	63 103
Förbrukningsmaterial	11 858	9 111
Hyra, lokal	1 734	1 124
Konsultkostnader	0	2 650
Revisionsarvoden	13 469	12 813
Styr.möte/stämma/städdag	6 247	0
Övriga förvaltningskostnader	22 569	21 660
Summa	117 982	110 461

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner	206 087	207 201
Sociala avgifter	77 947	80 907
Styrelsearvoden	48 600	55 920
Övriga personalkostnader	11 555	12 993
Summa	344 188	357 021

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	224 805	224 198
Summa	224 805	224 198

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 102 155	7 102 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 102 155	7 102 155
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 342 941	-4 254 276
Årets avskrivning	-88 740	-88 665
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 431 681	-4 342 941
Utgående restvärde enligt plan	2 670 474	2 759 214
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>461 300</i>	<i>461 300</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 924 000	28 243 000
Taxeringsvärde mark	30 430 000	21 354 000
Summa	64 354 000	49 597 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
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 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	35 488	72 019
Summa	35 488	72 019

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2021-06-23	1,41 %	930 000	950 000
Swedbank	2025-09-25	2,56 %	4 575 000	4 675 000
Swedbank	2023-09-25	2,30 %	3 660 000	3 740 000
Swedbank	2023-09-25	1,55 %	468 750	493 750
Summa			9 633 750	9 858 750
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			225 000	

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 965 000	9 965 000
Summa	9 965 000	9 965 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Eva Jonsson
Ordförande

Charlotte Hellgren
Sekreterare

Anna Fredriksson
Ledamot

Lars Thune
Kassör

Åsa Urtel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Niklas Feiff, Feiff Revision och redovisning
Auktoriserad revisor