

Årsredovisning för  
**Brf Gustafsgården**

717600-3254

Räkenskapsåret  
2017-01-01 - 2017-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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 2017-01-01 - 2017-12-31. 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.

## 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 (2017-06-14) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gunnar Brege	Ledamot	Ordförande
Per Vängelin	Ledamot	Sekreterare
Elin Haapaniemi	Ledamot	
Ingrid Möllberg	Suppleant	
	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

### Valberedning

Styrelsen

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 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 2018.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Nya tvättmaskiner och torktumlare installerades i början av året. Avluftning torktumlare monterades i slutet av året.
- Översyn av takpannor och takrännor har gjorts.
- Ett flertal inbrott har skett i källarförråd under slutet av året, polisanmälda.

### Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början		58
Tillkommande medlemmar	16	6
Avgående medlemmar	-4	-3
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>61</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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	940	963	965	974
Resultat efter finansiella poster, tkr	52	24	50	117
Soliditet, %	19	17	17	15
Kassalikviditet, %	195	173	200	173
Underhållsfond, tkr	500	476	422	299
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 484	1 532	1 581	1 630
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	531	531	531	531
Genomsnittlig skuldränta, %	2,80	2,95	2,99	3,42
Taxeringsvärde, tkr	20 200	20 200	16 800	16 800

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

**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	475 758	15 958	24 093	549 038
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		24 092			24 092
Balanseras i ny räkning			1	-24 093	-24 092
Årets resultat				51 808	51 808
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 230</b>	<b>499 850</b>	<b>15 959</b>	<b>51 808</b>	<b>600 846</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	15 959
årets resultat	51 808
Totalt	<hr/> 67 767
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	60 600
	<hr/> 7 167
Totalt	67 767

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	940 120	957 218
Övriga rörelseintäkter		10 388	5 676
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>950 508</b>	<b>962 894</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-649 577	-691 259
Övriga externa kostnader		-49 641	-46 224
Personalkostnader	4	-43 941	-43 153
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-89 414	-86 398
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-832 573</b>	<b>-867 034</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>117 935</b>	<b>95 860</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 127	-71 802
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 127</b>	<b>-71 767</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 808</b>	<b>24 093</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>51 808</b>	<b>24 093</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>51 808</b>	<b>24 093</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	2 500 931	2 580 015
Inventarier, verktyg och installationer	6	43 870	29 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 544 801</u>	<u>2 609 215</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 547 601</u>	<u>2 612 015</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 830	-
Övriga fordringar		3 472	3 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 333	41 809
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>46 635</u>	<u>45 281</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		569 941	573 824
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>569 941</u>	<u>573 824</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>616 576</u>	<u>619 105</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 164 177</u>	<u>3 231 120</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 230	33 230
Fond för yttre underhåll		499 850	475 758
<i>Summa bundet eget kapital</i>		533 080	508 988
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 959	15 958
Årets resultat		51 808	24 093
<i>Summa fritt eget kapital</i>		67 767	40 051
<b>Summa eget kapital</b>		600 847	549 039
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 323 218	2 399 542
Övriga skulder		-76 324	-76 324
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 246 894	2 323 218
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		76 324	76 324
Leverantörsskulder		101 006	107 587
Skatteskulder		2 352	989
Övriga skulder		-	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 754	173 663
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		316 436	358 863
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		3 164 177	3 231 120

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	117 934	95 860
Erhållna räntor	-	35
Erlagda räntor	-66 127	-71 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	89 415	86 398
	<u>141 222</u>	<u>110 491</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>141 222</b>	<b>110 491</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 354	-14 901
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-42 427	97 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>97 441</b>	<b>193 109</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-25 000	-36 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 000</b>	<b>-36 500</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>-3 883</b>	<b>80 285</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>573 824</b>	<b>493 539</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>569 941</b>	<b>573 824</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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Garage och p-platser	28 050	29 400
Årsavgifter	831 000	831 849
EI	81 070	95 969
<b>Summa</b>	<b>940 120</b>	<b>957 218</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	68 221	62 975
Övriga fastighetskostnader	9 549	11 727
Reparationer	39 741	27 749
EI	94 922	105 341
Fjärrvärme	253 823	287 433
Vatten	59 189	73 488
Sophämtning	24 205	24 964
Fastighetsförsäkring	21 831	20 856
Bredband	39 960	39 955
Fastighetsskatt	38 136	36 771
<b>Summa</b>	<b>649 577</b>	<b>691 259</b>

## Not 4 Personalkostnader

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	34 515	34 643
Totala löner och ersättningar	34 515	34 643
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 426	8 510
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>43 941</b>	<b>43 153</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	4 328 830	4 328 830
	<u>4 328 830</u>	<u>4 328 830</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 748 815	-1 669 717
- Årets avskrivning enligt plan	-79 084	-79 098
	<u>-1 827 899</u>	<u>-1 748 815</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>2 500 931</b>	<b>2 580 015</b>

### Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Eriksberg 9:1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark:	9 000 000	9 000 000
	<u>20 200 000</u>	<u>20 200 000</u>

### Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	20 200 000	20 200 000
Lokaler:	-	-

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	138 515	102 015
- Nyanskaffningar	25 000	36 500
Utgående anskaffningsvärde	<u>163 515</u>	<u>138 515</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-109 315	-102 015
- Årets avskrivning enligt plan	-10 331	-7 300
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-119 646</u>	<u>-109 315</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 869</b>	<b>29 200</b>

### Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
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% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl. låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Swedbank	0,99	Rörligt	10 000	127 500	137 500
Handelsbanken	5,20	2022-06-30	21 824	607 468	629 292
Handelsbanken	1,45	2017-06-30	22 500	603 750	648 750
Handelsbanken	2,00	2017-03-07	22 000	984 500	1 006 500
<b>Totalt</b>			<b>76 324</b>	<b>2 323 218</b>	<b>2 422 042</b>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
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.

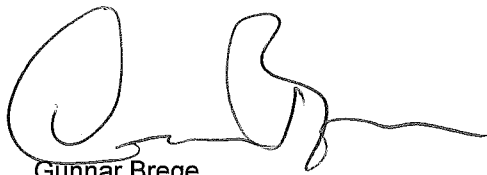
Renovering av varm och kallvattenledningar.

Översyn av tak.

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

## Underskrifter

Uppsala 2018-06-14



Gunnar Brege



Pär Vängelin



Elin Haapaniemi

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-28



Katarina Hörnaeus  
Föreningens revisor

## Revisionsberättelse

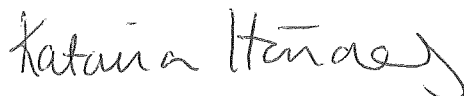
Undertecknad, av Brf Gustafsgårdens årsmöte utsedda revisor, får härmed efter slutförd granskning av Brf Gustafsgårdens räkenskaper och styrelsens förvaltning för 2017, avge följande berättelse:

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 2018-05-28



Katarina Hörnaeus



## 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.