

Årsredovisning 2019

BRF GJUKE
717600-0615

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 1943-11-27.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-07-13

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 72:1 på adressen Torsgatan 6 i Uppsala. På fastigheten finns två bostadshus med 44 bostadsrätter om totalt 4 835 kvm och 6 lokaler om 337 kvm.

Byggnaderna är fullvärdes- och skadesjursförsäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning

Thord Hägg	Ordförande
Eva Sandberg	Vice ordförande
Andreas Schütz	Sekreterare
Ketil Skarby	Ledamot
Melinda Ekerling	Ledamot
Håkan Lanshammar	Ledamot

Revisorer

Bengt Pende	Revisor
Göran Litzen	Revisor
Nils Lundahl	Revisorssuppleant
Gunnar Enlund	Revisorssuppleant

Valberedning

Lena Hallergård, Maria Borgström och Sonja Heed.

Historiska underhåll

Tak och fasad	1997-1999
Källsortering	1997
Stamrenovering	2003
Hissrenovering	2004-2005
Nya garageportar	2006
Målning och tätning av fönster	2007
Renovering av entrépartier, entrégångar	2013
Stamspolning av fastiget	2013
Garageombyggnad med sedumtak	2015
Motorvärmare i garage	2015
Byte undercentral	2016
Renovering av lokal, Götgatan 6	2017
Iordningsställande av fd oljetankrum till cykelrum	2017
Målning av fönster (södra sidorna)	2017
Renovering av tvättstugan Odengatan	2018
Målning av balkongskärmar och stuprör	2018
Renovering som återställande efter vattenskada i hyreslokalerna på Odengatan har genomförts.	2019

Planerade underhåll

Planerat underhåll stäms av kontinuerligt efter behov. Närmast står nu renovering av tvättstugan på Torsgatan, samt golv i källarkorridoren. Därefter kommer förberedelser för målning av trapphusen att göras. Det arbetet kommer förmodligen inte att kunna utföras under 2020, men väl förberedas för att utföras 2021.

Under maj månad 2020 kommer ventilationen att kompletteras i hyreslokalen i Torsgatan för att uppfylla åtgärder efter OVK som genomfördes hösten 2019.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	MSA Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering och återställande av lokalerna efter vattenskadan i Odengatan har genomförts. Lokalerna har därvid fått ett bättre inomhusklimat bl.a. genom att ett s.k. ventilerat golv har installerats. Merparten av kostnaden täcktes av fastighetsförsäkringen, men med åldersavdrag. Det nya ventilerade golvet täcks dock inte av försäkringen utan har gjorts som fastighetsförbättring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 414 831	2 344 298	2 319 699	2 363 700
Resultat efter fin. poster	-65 123	-486 209	-264 492	-344 037
Soliditet, %	-4	-3	1	4
Yttre fond	198 978	409 666	210 688	511 688
Taxeringsvärde	85 846 000	66 326 000	66 326 000	66 326 000
Bostadsyta, kvm	4 835	4 835	4 835	4 835
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	429	419	415	415
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 179	2 091	1 999	2 009
Genomsnittlig skuldränta, %	1,73	1,79	2,10	2,18
Belåningsgrad, %	114,53	112,79	103,98	-

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	360 120	-	-	360 120
Fond, yttre underhåll	409 666	-	-210 688	198 978
Balanserat resultat	-632 549	-486 209	210 688	-908 070
Årets resultat	-486 209	486 209	-65 123	-65 123
Eget kapital	-348 972	0	-65 123	-414 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-908 070
Årets resultat	<u>-65 123</u>
Totalt	-973 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	257 538
Att från yttre fond i anspråk ta	-27 272
Balanseras i ny räkning	<u>-1 203 458</u>
	-973 192

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		2 414 831	2 344 298
Rörelseintäkter		94 207	55 030
Summa rörelseintäkter		2 509 038	2 399 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 772 539	-2 167 106
Övriga externa kostnader	8	-165 727	-93 526
Personalkostnader	9	-12 095	-68 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 881	-378 961
Summa rörelsekostnader		-2 393 242	-2 708 259
Rörelseresultat		115 796	-308 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	96
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-180 919	-177 375
Summa finansiella poster		-180 919	-177 279
Resultat efter finansiella poster		-65 123	-486 209
Årets resultat		-65 123	-486 209

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 198 207	8 963 207
Maskiner och inventarier	12	381 006	386 949
Summa materiella anläggningstillgångar		9 579 213	9 350 156
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	24 400	24 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 400	24 400
Summa anläggningstillgångar		9 603 613	9 374 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 250	36 420
Övriga fordringar	14	22 990	90 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 784	70 999
Summa kortfristiga fordringar		106 024	198 375
Kassa och bank			
Kassa och bank		936 403	701 317
Summa kassa och bank		936 403	701 317
Summa omsättningstillgångar		1 042 427	899 693
Summa tillgångar		10 646 040	10 274 249

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		360 120	360 120
Fond för yttre underhåll		198 978	409 666
Summa bundet eget kapital		559 098	769 786
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-908 070	-632 549
Årets resultat		-65 123	-486 209
Summa fritt eget kapital		-973 192	-1 118 758
Summa eget kapital		-414 094	-348 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 486 500	10 061 500
Summa långfristiga skulder		10 486 500	10 061 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		48 000	48 000
Leverantörsskulder		121 021	129 512
Skatteskulder		4 960	2 000
Övriga kortfristiga skulder		5 811	-328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	393 843	382 536
Summa kortfristiga skulder		573 634	561 720
Summa eget kapital och skulder		10 646 040	10 274 249

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	701 317	585 965
Resultat efter finansiella poster	-65 123	-486 209
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	442 881	378 961
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	377 758	-107 248
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	92 352	-126 639
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 914	23 247
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	482 024	-210 640
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-671 938	-124 958
Kassaflöde från investeringar	-671 938	-124 958
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	7 200
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	425 000	443 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	425 000	450 950
Årets kassaflöde	235 086	115 352
Likvida medel vid årets slut	936 403	701 317

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Gjuke 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:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

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 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
Hysesintäkter, bostäder	202 866	0
Hysesintäkter, lokaler	0	183 489
Hysesintäkter, p-platser	124 874	128 047
Årsavgifter, bostäder	2 076 419	2 025 522
Övriga intäkter	104 879	62 270
Summa	2 509 038	2 399 328

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	15 227	7 775
Fastighetsskötsel	120 724	88 799
Snöskottning	12 475	1 375
Städning	90 069	80 158
Trädgårdsarbete	5 669	0
Övrigt	1 713	24 069
Summa	245 877	202 176

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	197 682	177 639
Reparationer	265 793	161 164
Summa	463 475	338 803

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Reparation Torsgatan	27 272	0
Övrigt	0	600 699
Summa	27 272	600 699

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	95 560	104 780
Sophämtning	61 480	43 300
Uppvärmning	598 888	617 153
Vatten	77 410	95 480
Summa	833 338	860 713

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	30 823	0
Fastighetsförsäkringar	51 233	46 573
Fastighetsskatt	71 048	68 088
Kabel-TV	49 474	50 054
Summa	202 578	164 715

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5 007	6 997
Kameral förvaltning	59 832	59 319
Övriga förvaltningskostnader	100 888	27 210
Summa	165 727	93 526

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	0	55 000
Sociala avgifter	12 095	13 666
Summa	12 095	68 666

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	179 000	177 353
Övriga räntekostnader	1 919	22
Summa	180 919	177 375

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 513 146	16 513 146
Årets inköp	605 964	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 119 110	16 513 146
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 549 939	-7 217 286
Årets avskrivning	-370 964	-332 653
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 920 903	-7 549 939
Utgående restvärde enligt plan	9 198 207	8 963 207

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 646 000	37 526 000
Taxeringsvärde mark	42 200 000	28 800 000
Summa	85 846 000	66 326 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 106 745	981 787
Inköp	65 974	124 958
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 172 719	1 106 745
Ingående ackumulerad avskrivning	-719 796	-673 488
Avskrivningar	-71 917	-46 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-791 713	-719 796
Utgående restvärde enligt plan	381 006	386 949

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	21 600	21 600
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	24 400	24 400

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	22 990	24 990
Övriga fordringar	0	65 966
Summa	22 990	90 956

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	6 244	1 563
Fastighetsskötsel	7 294	7 097
Försäkringspremier	13 076	0
Förvaltning	15 325	14 958
Kabel-TV	12 654	12 385
Räntor	4 515	2 270
Städning	0	6 688
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 676	26 038
Summa	75 784	70 999

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-04	0,99 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2022-12-30	1,40 %	4 690 750	4 690 750
Länsförsäkringar Hypotek	2020-01-30	3,25 %		2 300 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,10 %		2 618 750
Handelsbanken	2024-04-30	1,18 %	500 000	
Stadshypotek	2024-01-30	1,34 %	2 543 750	
Stadshypotek	2027-12-30	1,32 %	2 300 000	
Summa			10 534 500	10 109 500
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			48 000	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	8 136	6 491
Förutbetalda avgifter/hyror	216 434	194 665
Löner	55 000	60 000
Sociala avgifter	17 281	18 852
Uppvärmning	78 727	82 965
Utgiftsräntor	18 265	17 872
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 691
Summa	393 843	382 536

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 247 500	12 247 500
Summa	12 247 500	12 247 500

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Thord Hägg
Styrelsens Ordförande

Eva Sandberg
Ledamot

Ketil Skarby
Ledamot

Håkan Lanshammar
Ledamot

Melinda Ekerling
Ledamot

Andreas Schütz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Bengt Pende
Revisor

Göran Litzen
Revisor