

Årsredovisning för

# Brf Gjoke

717600-0615

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gjuke, 717600-0615 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. 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, stadsdel Luthagen och har beteckningen Luthagen 72:1. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 44 lägenheter och tre lokaler som upplåts med bostadsrätt samt tre lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 14 garage, sju parkeringsplatser samt fyra gästparkeringar.

Byggnaderna är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Uppsala. Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 4 835 kvm. Total lokalarea uppgår till 337 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
2 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
15 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

#### Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1956/57.

#### Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Tak och fasad	1997-1999
Källsortering	1997
Stamrenovering	2003
Hissrenovering	2004-2005
Nya garageportar	2006
Målning och tätning av fönster	2007
Renovering entrépartier, entrégångar	2013
Stamspolning av fastighet	2013
Garageombyggnad med sedumtak	2015
Motorvärmare i garage	2015

#### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Sommarro fastighetstjänst. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-07-13.

Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket.

### 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. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

## Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av sex ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-04-12) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Sollenberg	Ordförande
Maria Bogström	Sekreterare
Kettil Skarby	Vice ordförande
Christer Lidell	Ledamot
Melinda Ekerling	Ledamot
Andreas Schütz	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

### Revisorer och revisorssuppleanter

Bengt Pende, sammankallande  
Göran Litsén  
Nils Lundahl, suppleant

### Valberedning

Sonja Heedh, sammankallande  
Birgit Landin  
Gustav Sigeman

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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 förändring gällande årsavgifterna för 2017.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

## *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har undercentralen bytts ut för att öka energieffektiviteten i föreningen. Medlemmarna har under året haft möjlighet att installera säkerhetsdörrar till egen bekostnad med avbetalningsplan mot föreningen om så önskats.

## Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	68	68
Tillkommande medlemmar	5	-
Avgående medlemmar	-5	-
<b>Summa</b>	<b>68</b>	<b>68</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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 364	2 350	2 284	2 281
Resultat efter finansiella poster, tkr	-366	74	324	107
Soliditet, %	4	7	6	3
Kassalikviditet, %	93	214	262	133
Underhållsfond, tkr	512	732	501	321
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 009	2 019	2 029	2 039
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	415	411	407	407
Genomsnittlig skuldränta, %	2,18	2,23	3,04	3,00
Taxeringsvärde, tkr	66 326	60 231	60 231	60 231

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	360 120		732 288	-420 271	73 630	745 767
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			180 700			180 700
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-401 300			-401 300
Balanseras i ny räkning				294 230	-73 630	220 600
Årets resultat					-366 337	-366 337
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>360 120</b>	<b>-</b>	<b>511 688</b>	<b>-126 041</b>	<b>-366 337</b>	<b>379 430</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-126 041
årets resultat	-366 337
<b>Totalt</b>	<b>-492 378</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråktagas	-500 000
reserveras till fond för yttre underhåll	199 000
i ny räkning överförs	-191 378
<b>Totalt</b>	<b>-492 378</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 363 700	2 350 184
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 363 700</b>	<b>2 350 184</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 940 001	-1 582 759
Övriga externa kostnader		-89 784	-88 961
Personalkostnader	4	-142 112	-52 600
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-346 123	-333 972
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-2 518 020</b>	<b>-2 058 292</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-154 320</b>	<b>291 892</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 081	-218 293
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-212 017</b>	<b>-218 262</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-366 337</b>	<b>73 630</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-366 337</b>	<b>73 630</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-366 337</b>	<b>73 630</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	9 474 628	9 791 439
Inventarier, verktyg och installationer	6	307 187	177 952
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 781 815	9 969 391
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		309 000	-
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		311 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 093 615	9 972 191
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		13 092	9 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 549	52 518
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 641	61 916
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		615 186	853 163
<i>Summa Kassa och bank</i>		615 186	853 163
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		667 827	915 079
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		10 761 442	10 887 270

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		360 120	360 120
Fond för yttre underhåll		511 688	732 288
<i>Summa bundet eget kapital</i>		871 808	1 092 408
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-126 041	-420 271
Årets resultat		-366 337	73 630
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-492 378	-346 641
<b>Summa eget kapital</b>		379 430	745 767
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 665 750	9 713 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 665 750	9 713 750
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 000	48 000
Leverantörsskulder		132 103	14 428
Skatteskulder		-	914
Övriga skulder		42 212	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		493 947	364 411
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		716 262	427 753
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		10 761 442	10 887 270



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-154 320	291 892
Erhållna räntor	64	31
Erlagda räntor	-212 081	-218 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	346 124	333 972
	<u>-20 213</u>	<u>407 602</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-20 213</b>	<b>407 602</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	9 273	-19 957
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	288 509	-46 029
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>277 569</b>	<b>341 616</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-158 546	-175 763
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-465 000
Förvärv av finansiella tillgångar	-309 000	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-467 546</b>	<b>-640 763</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-48 000	-48 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-48 000</b>	<b>-48 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-237 977</b>	<b>-347 147</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>853 163</b>	<b>1 200 310</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>615 186</b>	<b>853 163</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	200
Tak och fasadrenovering	50
Stamrenovering	50
Källsortering	50
Hissrenovering	20
Garageportar	10
Målning fönsterkarmar	20
Bredband	5
Fjärrvärmeanläggning (restvärde 96)	50
Inventarier	5
Elinstallation garage	20

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Hyror	209 220	227 931
Garage och p-platser	141 334	131 299
Årsavgifter	2 005 478	1 985 814
El	7 188	4 120
Kravavgift	480	1 020
<b>Summa</b>	<b>2 363 700</b>	<b>2 350 184</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	83 470	80 682
Städ	148 966	16 466
Hissbesiktning	5 354	9 170
Övriga fastighetskostnader	10 805	28 101
Reparationer	73 622	33 413
Gårdsrenovering	586 250	41 343
Reparation hissar	19 195	16 083
Reparation byggnad	21 250	401 294
El	90 650	88 976
Fjärrvärme	622 470	609 041
Vatten	86 640	70 796
Sophämtning	40 928	37 411
Fastighetsförsäkring	38 606	37 279
Kabel-TV	46 744	45 704
Fastighetsskatt	65 051	67 000
<b>Summa</b>	<b>1 940 001</b>	<b>1 582 759</b>

### Not 4 Personalkostnader

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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	114 000	40 000
Totala löner och ersättningar	114 000	40 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 112	12 600
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>142 112</b>	<b>52 600</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	16 375 102	15 910 102
- Nyanskaffningar		465 000
	<u>16 375 102</u>	<u>16 375 102</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-6 583 663	-6 273 882
- Årets avskrivning enligt plan	-316 811	-309 781
	<u>-6 900 474</u>	<u>-6 583 663</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>9 474 628</b>	<b>9 791 439</b>

### **Taxeringsvärde**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	37 526 000	37 831 000
Taxeringsvärde mark:	<u>28 800 000</u>	<u>22 400 000</u>
	66 326 000	60 231 000

### **Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	65 400 000	59 000 000
Lokaler:	926 000	1 231 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	777 426	601 663
- Nyanskaffningar	<u>158 546</u>	<u>175 763</u>
Utgående anskaffningsvärde	935 972	777 426
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-599 474	-575 283
- Årets avskrivning enligt plan	-29 311	-24 191
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-628 785</u>	<u>-599 474</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>307 187</b>	<b>177 952</b>

## Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-12-31	2015-12-31
Insats SBC	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Länsförsäkringar	1,16	Rörligt	25 000	2 700 000	2 725 000
Länsförsäkringar	3,21	2019-12-30	-	2 300 000	2 300 000
Länsförsäkringar	2,09	2017-12-30	23 000	2 213 750	2 236 750
Länsförsäkringar	1,38	2017-12-30	-	2 500 000	2 500 000
<b>Totalt</b>			<b>48 000</b>	<b>9 713 750</b>	<b>9 761 750</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-48 000	-48 000
				<b>9 665 750</b>	<b>9 713 750</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	12 247 450	12 247 450
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 247 450</b>	<b>12 247 450</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Underskrifter

Uppsala 2017- -

Göran Sollenberg  
Ordförande

Maria Borgström

Christer Lidell

Kettil Skarby

Melinda Ekerling

Andreas Schütz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 -

Bengt Pende

Göran Litsén