

Årsredovisning för

Brf Gjuke

717600-0615

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gjuke, 717600-0615 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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 boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 4 835 kvm. Total lokalyta uppgår till 328 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kokvrå
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

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Sommarro fastighetstjänst. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services 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 Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av sex ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-04-20) 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 12 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 höjdes med 2 % fr.o.m. 1 juli 2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 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 2016.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

- Renoverat och förbättrat garagebyggnad och soprum
- Byggt nytt cykeltak på gården
- Bytt tvättmaskiner på Torsgatan
- Tagit bort häckar på gården

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	68	67
Tillkommande medlemmar	-	5
Avgående medlemmar	-	-4
Summa	68	68

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

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 350	2 284	2 281	2 225
Resultat efter finansiella poster, tkr	74	324	107	-194
Soliditet, %	7	6	3	2
Kassalikviditet, %	214	262	133	95
Underhållsfond, tkr	732	501	321	311
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 019	2 029	2 039	2 089
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	411	407	407	407
Genomsnittlig skuldränta, %	2,23	3,04	3,00	3,84
Taxeringsvärde, tkr	60 231	60 231	60 231	52 827

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-420 271
årets resultat	73 630
Totalt	<hr/> -346 641
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråktas	-401 300
reserveras till fond för yttre underhåll	180 700
i ny räkning överförs	<hr/> -126 041
Totalt	-346 641

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 350 184	2 284 125
Övriga rörelseintäkter		-	3 338
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 350 184	2 287 463
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 582 759	-1 198 284
Övriga externa kostnader		-88 961	-91 248
Personalkostnader	4	-52 600	-41 755
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-333 972	-333 759
Summa rörelsekostnad		-2 058 292	-1 665 046
Rörelseresultat		291 892	622 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 293	-299 427
Summa finansiella poster		-218 262	-298 708
Resultat efter finansiella poster		73 630	323 709
Resultat före skatt		73 630	323 709
Årets resultat		73 630	323 709

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 791 439	9 636 220
Inventarier, verktyg och installationer	6	177 952	26 381
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 969 391	9 662 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		9 972 191	9 665 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 460
Övriga fordringar		9 398	8 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 518	28 986
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		61 916	41 958
Kassa och bank			
Kassa och bank		853 163	1 200 311
<i>Summa Kassa och bank</i>		853 163	1 200 311
Summa omsättningstillgångar		915 079	1 242 269
SUMMA TILLGÅNGAR		10 887 270	10 907 670

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		360 120	360 120
Reservfond		-	50 355
Fond för yttre underhåll		732 288	501 240
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 092 408	911 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-420 271	-563 288
Årets resultat		73 630	323 709
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-346 641	-239 579
Summa eget kapital		745 767	672 136
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 713 750	9 761 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 713 750	9 761 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 000	48 000
Leverantörsskulder		14 428	89 112
Skatteskulder		914	6 197
Övriga skulder		-	17 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		364 411	313 220
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		427 753	473 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 887 270	10 907 670

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckning	12 247 450	12 247 450
Summa ställda säkerheter	12 247 450	12 247 450

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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 Föreningens nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Hyror	227 931	221 478
Garage och p-platser	131 299	81 990
Årsavgifter	1 985 814	1 966 140
El	4 120	9 796
Kravavgift	1 020	720
Överlåtelseavgift	-	4 000
Öresutjämning		1
Summa	2 350 184	2 284 125

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	80 682	79 731
Städ	16 466	77 252
Hissbesiktning	9 170	5 021
Övriga fastighetskostnader	28 101	24 695
Reparationer	33 413	25 969
Gårdsrenovering	41 343	-
Reparation hissar	16 083	7 494
Reparation byggnad	401 294	-
El	88 976	83 342
Fjärrvärme	609 041	617 575
Vatten	70 796	83 223
Sophämtning	37 411	46 629
Fastighetsförsäkring	37 279	36 331
Kabel-TV	45 704	45 164
Fastighetsskatt	67 000	65 858
Summa	1 582 759	1 198 284

Not 4 Personalkostnader

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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	40 000	35 000
Totala löner och ersättningar	40 000	35 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 600	6 755
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	52 600	41 755

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	15 910 102	15 910 102
- Nyanskaffningar	465 000	
	<u>16 375 102</u>	<u>15 910 102</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-6 273 882	-5 950 243
- Årets avskrivning enligt plan	-309 781	-323 639
	<u>-6 583 663</u>	<u>-6 273 882</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	9 791 439	9 636 220

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	37 831 000	37 831 000
Taxeringsvärde mark:	22 400 000	22 400 000
	<u>60 231 000</u>	<u>60 231 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	59 000 000	59 000 000
Lokaler:	1 231 000	1 231 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	601 663	601 663
- Nyanskaffningar	175 763	
Utgående anskaffningsvärde	<u>777 426</u>	<u>601 663</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-575 283	-565 162
- Årets avskrivning enligt plan	-24 191	-10 120
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-599 474</u>	<u>-575 282</u>
Utgående redovisat värde	177 952	26 381

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2015-12-31	2014-12-31
Insats SBC	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 8 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	50 355	501 240	-563 287	323 709	672 137
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll		-50 355	231 048			180 693
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				143 016	-323 709	-180 693
Årets resultat					73 630	73 630
Belopp vid årets utgång	360 120	-	732 288	-420 271	73 630	745 767

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Länsförsäkringar	1,59	Rörligt	25 000	2 725 000	2 750 000
Länsförsäkringar	3,21	2019-12-30	-	2 300 000	2 300 000
Länsförsäkringar	2,86	2017-12-30	23 000	2 236 750	2 259 750
Länsförsäkringar	1,38	2017-12-30	-	2 500 000	2 500 000
Totalt			48 000	9 761 750	9 809 750
Kortfristig del nästa års amortering				-48 000	-48 000
				9 713 750	9 761 750

Underskrifter

Uppsala 2016- -

Göran Sollenberg
Ordförande

Maria Borgström

Christer Lidell

Kettil Skarby

Melinda Ekerling

Andreas Schütz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -

Bengt Pende

Göran Litsén

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	291 892	622 417
Erhållna räntor	31	719
Erlagda räntor	-218 293	-299 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	333 972	333 759
	<u>407 602</u>	<u>657 468</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	407 602	657 468
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-19 957	-14 833
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-46 030	-10 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 615	631 793
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-175 763	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-465 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-640 763	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-48 000	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 000	-48 000
Årets kassaflöde	-347 148	583 793
Likvida medel vid årets början	1 200 311	616 518
Likvida medel vid årets slut	853 163	1 200 311