

Årsredovisning för

Brf Gjuke

717600-0615

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 Gjuke, 717600-0615 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, 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 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
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

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 (2017-04-03) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Schutz	Ordförande
Maria Borgström	Sekreterare
Kjetil Skarby	Vice ordförande
Eva Sandberg	Ledamot
Melinda Ekerling	Ledamot
Thord Hägg	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 13 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Bengt Pende, sammankallande
Göran Litsén
Nils Lundahl, suppleant

Valberedning

Sonja Heedh, sammankallande
Joakim Axelsson
Harun Ulusoy

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 en höjning av årsavgifterna med 2% från 1:a juli 2018.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av fönster på södra långsidorna av fastigheterna har genomförts efter upphandling av arbetet.

Uppdraget genomfördes av Andrés Måleri.

Lokalen på Götgatan 6 har hyrts ut, efter att varit utan hyresgäst under 2017. Hyresgästen har själv bekostat del av renoveringen av lokalen, och har därför haft hyresfrihet under Q4 2017. Hyra utgår från 1 januari 2018.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	69	68
Tillkommande medlemmar	2	5
Avgående medlemmar	-5	-5
Summa	66	68 *

* Felaktigt utgående värde per 161231. Rätt ingående värde per 170101

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	2 320	2 364	2 350	2 284
Resultat efter finansiella poster, tkr	-264	-344	74	324
Soliditet, %	1	4	7	6
Kassalikviditet, %	122	96	214	262
Underhållsfond, tkr	211	512	732	501
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 999	2 009	2 019	2 029
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	415	415	411	407
Genomsnittlig skuldränta, %	2,10	2,18	2,23	3,04
Taxeringsvärde, tkr	66 326	66 326	60 231	60 231

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

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		511 688	-126 041	-344 037	401 730
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-301 000			-301 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-43 036	344 037	301 001
Årets resultat					-264 492	-264 493
Belopp vid årets utgång	360 120	-	210 688	-169 077	-264 492	137 238

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-169 078
årets resultat	-264 493
Totalt	-433 571
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	198 978
i ny räkning överförs	-632 549
Totalt	-433 571

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

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 319 669	2 363 700
Summa rörelseintäkter		2 319 669	2 363 700
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 916 621	-1 940 001
Övriga externa kostnader		-87 361	-89 784
Personalkostnader	4	-15 078	-119 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-361 514	-346 123
Summa rörelsekostnad		-2 380 574	-2 495 720
Rörelseresultat		-60 905	-132 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 587	-212 081
Summa finansiella poster		-203 587	-212 017
Resultat efter finansiella poster		-264 492	-344 037
Resultat före skatt		-264 492	-344 037
Årets resultat		-264 492	-344 037

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 295 860	9 474 628
Inventarier, verktyg och installationer	6	308 300	307 187
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 604 160	9 781 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		28 800	309 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		31 600	311 800
Summa anläggningstillgångar		9 635 760	10 093 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 131	13 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 605	39 549
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		71 736	52 641
Kassa och bank			
Kassa och bank		585 965	615 186
<i>Summa Kassa och bank</i>		585 965	615 186
Summa omsättningstillgångar		657 701	667 827
SUMMA TILLGÅNGAR		10 293 461	10 761 442

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		360 120	360 120
Fond för yttre underhåll		210 688	511 688
<i>Summa bundet eget kapital</i>		570 808	871 808
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-169 078	-126 041
Årets resultat		-264 492	-344 037
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-433 570	-470 078
Summa eget kapital		137 238	401 730
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 617 750	9 665 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 617 750	9 665 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 000	48 000
Leverantörsskulder		104 712	132 103
Skatteskulder		1 032	-
Övriga skulder		-	42 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		384 729	471 647
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		538 473	693 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 293 461	10 761 442

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-60 905	-132 020
Erhållna räntor	-	64
Erlagda räntor	-203 587	-212 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	361 514	346 124
	<u>97 022</u>	<u>2 087</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 022	2 087
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-19 094	9 273
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-155 490	266 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-77 562	277 569
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-45 815	-158 546
Fastighetsförbättringar, renoveringar	-138 044	
Förvärv av finansiella tillgångar	280 200	-309 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	96 341	-467 546
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-48 000	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 000	-48 000
Årets kassaflöde	-29 221	-237 977
Likvida medel vid årets början	615 186	853 163
Likvida medel vid årets slut	585 965	615 186

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	162 118	209 220
Garage och p-platser	136 200	141 334
Årsavgifter	2 005 487	2 005 478
EI	14 904	7 188
Kravavgift	960	480
Summa	2 319 669	2 363 700

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	83 984	83 470
Städ	83 768	148 966
Hissbesiktning	5 454	5 354
Övriga fastighetskostnader	26 470	10 805
Reparationer	319 383	73 622
Gårdsrenovering	-	586 250
Reparation hissar	10 512	19 195
Reparation byggnad	423 786	21 250
El	92 313	90 650
Fjärrvärme	601 697	622 470
Vatten	68 934	86 640
Sophämtning	44 028	40 928
Fastighetsförsäkring	41 441	38 606
Kabel-TV	47 730	46 744
Fastighetsskatt	67 121	65 051
Summa	1 916 621	1 940 001

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:	13 000	97 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 078	22 812
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	15 078	119 812

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	16 375 102	16 375 102
- Nyanskaffningar	138 044	465 000
	<u>16 513 146</u>	<u>16 840 102</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-6 900 474	-6 583 663
- Årets avskrivning enligt plan	-316 812	-316 812
	<u>-7 217 286</u>	<u>-6 900 475</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	9 295 860	9 939 627

Taxeringsvärde

Luthagen 72:1

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	37 526 000	37 526 000
Taxeringsvärde mark:	28 800 000	28 800 000
	<u>66 326 000</u>	<u>66 326 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	65 400 000	65 400 000
Lokaler:	926 000	926 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	935 972	777 426
- Nyanskaffningar	45 815	158 546
Utgående anskaffningsvärde	<u>981 787</u>	<u>935 972</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-628 785	-599 474
- Årets avskrivning enligt plan	-44 703	-29 312
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-673 488</u>	<u>-628 786</u>
Utgående redovisat värde	308 299	307 186

Not 7 Andelar i interesseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Insats SBC	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Länsförsäkringar	2,00	Rörligt	25 000	2 675 000	2 700 000
Länsförsäkringar	3,21	2019-12-30	-	2 300 000	2 300 000
Länsförsäkringar	2,09	2017-12-30	-	-	2 213 750
Länsförsäkringar	1,38	2017-12-30	-	-	2 500 000
Stadshypotek	1,40	2022-12-30	-	4 690 750	
Totalt			25 000	9 665 750	9 713 750

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	12 247 500	12 247 450
Summa ställda säkerheter	12 247 500	12 247 450

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Uppsala 2018- -

Andreas Schutz
Ordförande

Maria Borgström

Eva Sandberg

Ketil Skarby

Melinda Ekerling

Thord Hägg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Bengt Pende

Göran Litsén