

Till Brf Gjuke medlemmar

Uppsala den 1 april 2019

Årsredovisning 2018

Översänder härmed årsredovisningen för 2018, inför stämman nästa vecka. Årsredovisningen och räkenskaperna är reviderade av föreningens revisorer. Den bifogade kopian är inte underskriven av Bengt Pende, vilket har enbart praktiska orsaker. På stämman finns den underskriven i original av båda revisorerna.

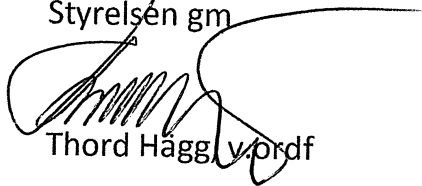
Bifogat finns också revisionsberättelsen undertecknad av revisorerna.

Välkomna på stämman nästa måndag den 8:e april kl. 17:30 på restaurang BREZZA, Skolgatan.

Före stämman är ni välkomna att se på de nästan färdigrenoverade lokalerna på Götgatan 8, mellan 16:45 och 17:15.

Välkomna!

Styrelsen gm



Thord Hägg, ordf

Årsredovisning 2018

BRF GJUKE
717600-0615

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

DN

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 2018-04-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning

Andreas Schütz	Ordförande
Thord Hägg	Vice ordförande
Maria Borgström	Sekreterare
Eva Sandberg	Ledamot
Melinda Ekerling	Ledamot
Ketil Skarby	Ledamot

Valberedning

Lena Hallergård, Caroline Haglund och Sonja Heed.

Revisorer

Bengt Pende	Revisor
Göran Litzen	Revisor
Nils Lundahl	Revisorsuppleant

ch

Historiska underhåll

Tak och fasad	1997-1999
Källsortering	1997
Stamreovering	2003
Hissreovering	2004-2005
Nya garageportar	2006
Målning och tätning av fönster	2007
Reovering av entrépartier, entrégångar	2013
Stamspolning av fastiget	2013
Garageombyggnad med sedumtak	2015
Motorvärmare i garage	2015
Byte undercentral	2016
Reovering av lokal, Götgatan 6	2017
Iordningsställande av fd oljetankrum till cykelrum	2017
Målning av fönster (södra sidorna)	2017
Reovering av tvättstugan Odengatan	2018
Målning av balkongskärmar och stuprör	2018

Planerade underhåll

Planerat underhåll stäms av kontinuerligt efter behov. Närmast står nu reovering 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 2019, men väl förberedas för att utföras 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel MSA Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reovering av tvättstugan på Odengatan samt målning av samtliga balkongskärmar och stuprör har utförts.

Fastighetsskötsel har övergått från Sommaro fastighetsservice till MSA fastighetsskötsel, då MSA övertog avtalet från Sommaro.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 344 298	2 319 699	2 363 700	2 443 200
Resultat efter fin. poster	-486 209	-264 492	-344 037	-305 000
Soliditet, %	-3	1	4	7
Yttre fond	409 666	210 688	511 688	732 288
Taxeringsvärde	66 326 000	66 326 000	66 326 000	66 326 000
Bostadsyta, kvm	4 835	4 835	4 835	4 835
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	419	415	415	415
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 091	1 999	2 009	2 019
Genomsnittlig skuldränta, %	1,79	2,10	2,18	2,23

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	360 120	-	-	360 120
Fond, yttre underhåll	210 688	-	198 978	409 666
Balanserat resultat	-169 078	-264 492	-198 978	-632 549
Årets resultat	-264 492	264 492	-486 209	-486 209
Eget kapital	137 237	0	-486 209	-348 972

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-632 549
Årets resultat	-486 209
Totalt	-1 118 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-210 688
Balanseras i ny räkning	-908 070
	<u>-1 118 758</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 344 298	2 318 709
Rörelseintäkter		55 030	960
Summa rörelseintäkter		2 399 328	2 319 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 167 106	-1 916 621
Övriga externa kostnader		-93 526	-87 361
Personalkostnader	4	-68 666	-15 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 961	-361 514
Summa rörelsekostnader		-2 708 259	-2 380 574
Rörelseresultat		-308 930	-60 905
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		96	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 375	-203 587
Summa finansiella poster		-177 279	-203 587
Resultat efter finansiella poster		-486 209	-264 492
Årets resultat		-486 209	-264 492

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	5	8 963 207	9 295 860
Maskiner och inventarier	6	386 949	308 300

Summa materiella anläggningstillgångar		9 350 156	9 604 159
---	--	------------------	------------------

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav		24 400	31 600
----------------------------------	--	--------	--------

Summa finansiella anläggningstillgångar		24 400	31 600
--	--	---------------	---------------

Summa anläggningstillgångar		9 374 556	9 635 759
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		36 420	0
Övriga fordringar		90 956	18 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 999	53 605

Summa kortfristiga fordringar		198 375	71 736
--------------------------------------	--	----------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank		701 317	585 965
----------------	--	---------	---------

Summa kassa och bank		701 317	585 965
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		899 693	657 701
------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		10 274 249	10 293 461
-------------------------	--	-------------------	-------------------

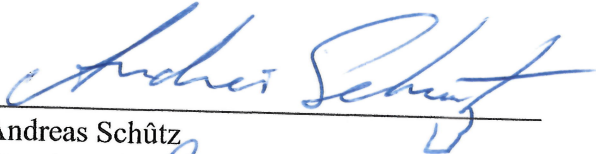
Balansräkning

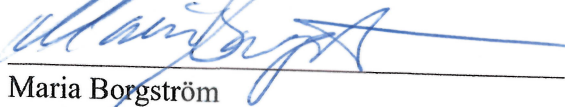
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		360 120	360 120
Fond för yttre underhåll		409 666	210 688
Summa bundet eget kapital		769 786	570 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-632 549	-169 078
Årets resultat		-486 209	-264 492
Summa fritt eget kapital		-1 118 758	-433 571
Summa eget kapital		-348 972	137 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 061 500	9 617 750
Summa långfristiga skulder		10 061 500	9 617 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		48 000	48 000
Leverantörsskulder		129 512	104 712
Skatteskulder		2 000	1 032
Övriga kortfristiga skulder		-328	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		382 536	384 730
Summa kortfristiga skulder		561 720	538 473
Summa eget kapital och skulder		10 274 249	10 293 461

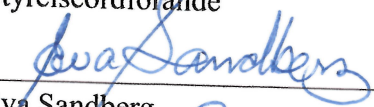
Underskrifter

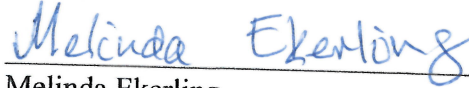
Uppsala, 2019 - 03 - 28
Ort och datum



Thord Hägg
Ordförande


Andreas Schütz
Styrelseordförande

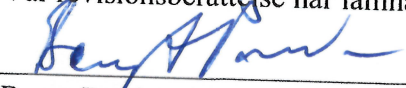

Maria Borgström
Sekreterare



Eva Sandberg
Ledamot


Melinda Ekerling
Ledamot,


Kjetil Hans Johan Skarby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 08


Bengt Pende
Revisor


Göran Litzen
Revisor

Nils Lundahl
Revisorsuppleant

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 1 337 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, Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler		
Hysesintäkter, p-platser	183 489	162 118
Årsavgifter, bostäder	128 047	136 200
Övriga intäkter	2 025 522	2 005 487
	7 240	14 904
Summa	2 344 298	2 318 709

Not 3, Fastighetskostnader

	2018	2017
Besiktning och service	7 775	5 454
Fastighetsel	104 780	92 313
Fastighetsförsäkringar	46 573	41 441
Fastighetsskatt	68 088	67 120
Fastighetsskötsel	88 799	83 984
Fjärrvärme	617 153	601 697
Försäkringsärende	177 639	0
Kabel-TV	50 054	47 730
Planerade underhåll	600 699	423 786
Snöskottning	1 375	0
Sophämtning	43 300	44 028
Städning	80 158	83 768
Vatten	95 480	68 934
Övriga rep./underhåll	161 164	329 895
Övrigt	24 069	26 470
Summa	2 167 106	1 916 621

Not 4, Personalkostnader

	2018	2017
Löner, tjänstemän	55 000	13 000
Sociala avgifter	13 666	2 078
Summa	68 666	15 078

Not 5, Byggnad och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		
Årets inköp	16 513 146	16 375 102
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	138 044
	<u>16 513 146</u>	<u>16 513 146</u>
Ingående ackumulerad avskrivning		
Årets avskrivning	-7 217 286	-6 900 474
Utgående ackumulerad avskrivning	-332 653	-316 812
	<u>-7 549 939</u>	<u>-7 217 286</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>8 963 207</u></u>	<u><u>9 295 860</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 526 000	37 526 000
Taxeringsvärde mark	28 800 000	28 800 000
Summa	66 326 000	66 326 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	981 787	935 972
Inköp	124 958	45 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 106 745</u>	<u>981 787</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-673 488	-628 785
Avskrivningar	-46 308	-44 702
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-719 796</u>	<u>-673 488</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>386 949</u></u>	<u><u>308 300</u></u>

Not 7, Andelar i intresseorganisation	2018	2017
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek 916798	2018-12-03	1,10 %	500 000	
Stadshypotek 892503	2022-12-30	1,40 %	4 690 750	4 690 750
Länsförsäkringar 5163587	2019-01-01	3,21 %	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek 896778	2019-01-30	1,10 %	2 618 000	2 675 000
Summa			<u>10 090 750</u>	<u>9 665 750</u>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			48 000	42 250

Not 9, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 247 500	12 247 500
Summa	<u>12 247 500</u>	<u>12 247 500</u>

Not 10, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Vid skyfallet den 29 juli fick föreningen översvämning i källarna i båda husen men mest skada skedde i fastgheten på Odensgatan. Lokalerna evakuerades på hyresgäster och återställningsarbetet pågår. Föreningen kommer att stå för självrisk som uppgår till 10% av skadebelopet, samt åldersavdrag. Styrelsen har beslutat att lägga in golv som är beständigt vid ev nya vattenskadorna. Det är förbättringar jämfört det golv som fanns i lokalen och förbättringar ersätts inte av försäkringen. Arbetet planeras att vara avslutat under april 2019.

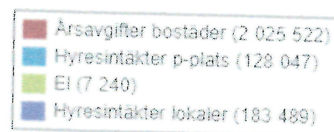
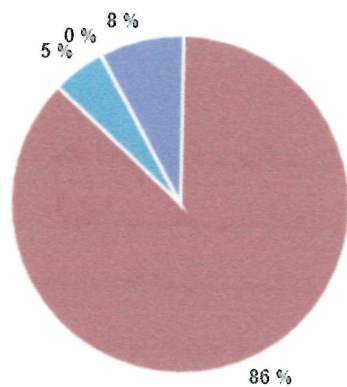
	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2 344 298	2 318 709
Rörelseintäkter	55 030	960
Summa rörelseintäkter	2 399 328	2 319 669
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-1 566 407	-1 492 835
Övriga externa kostnader	-93 526	-87 361
Personalkostnader	-68 666	-15 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-378 961	-361 514
Summa rörelsekostnader	-2 107 560	-1 956 788
Rörelseresultat	291 769	362 881
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	96	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-177 375	-203 587
Summa finansiella poster	-177 279	-203 587
Resultat efter finansiella poster	114 490	159 294
Årets vinst/förlust	114 490	159 294
Planerade underhåll	-600 699	-423 786
Resultat med planerade underhåll	-486 209	-264 492

Ovanstående resultat rapport används för att kunna se resultatet i jämförelse med tidigare år dvs där extra avskrivningar pga nya K regelverken visas längst ned tillsammans med underhåll som tidigare aktiverats i balansräkningen. Nedan följer sedan en kassaflödesanalys samt grafisk illustration över hur kostnader och intäkter fördelar sig och utvecklar sig över tid.

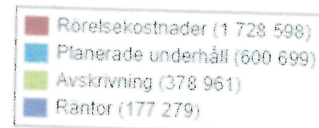
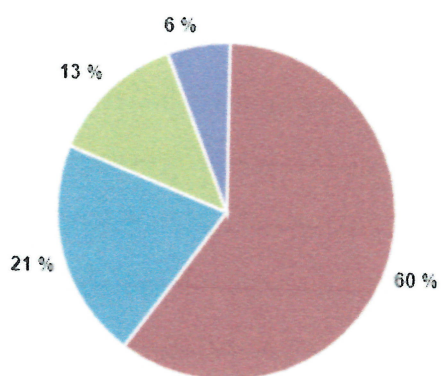
2018-01-01 -
2018-12-31

Likvida medel vid årets början	585 965
Resultat efter finansiella poster	-486 209
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	378 961
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-107 248
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-126 639
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 247
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-210 640
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-124 958
Kassaflöde från investeringar	-124 958
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	7 200
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	443 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	450 950
Årets kassaflöde	115 352
Likvida medel vid årets slut	701 317

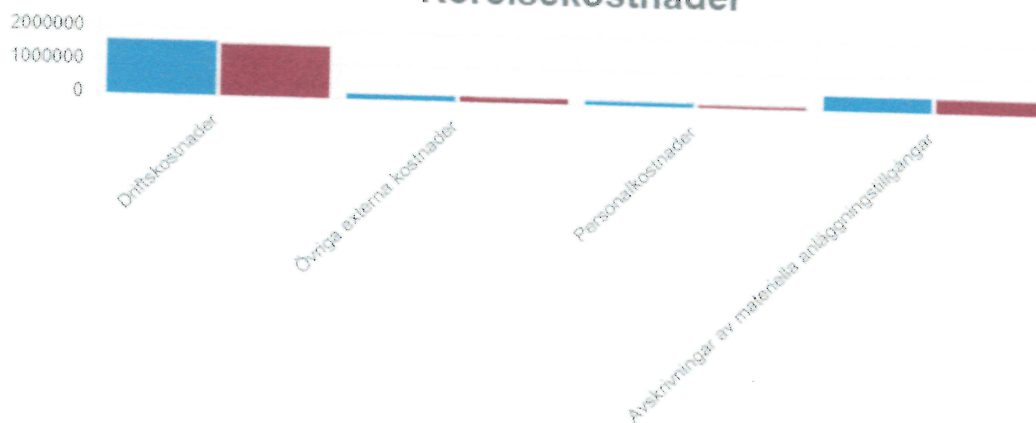
Intäkter



Kostnader



Rörelsekostnader



Revisionsberättelse

för Bostadsrättsföreningen Gjuke räkenskapsåret 2018

Undertecknade, av Brf Gjuke utsedda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för år 2018.

För fullföljande av uppdraget har vi tagit del av föreningens räkenskaper, protokoll och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens verksamhet, ekonomi och förvaltning.

Vi tillstyrker att resultat- och balansräkningen fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som redovisningen omfattar.

Uppsala den 4 april 2019


Bengt Pende


Göran Litsén