

Årsredovisning 2021

BRF GJUKE

717600-0615



 nabo

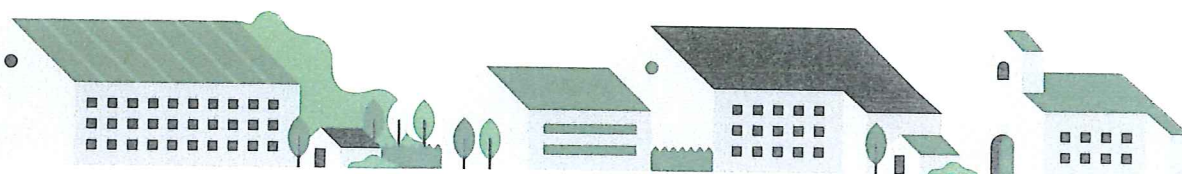
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GJUKE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summån av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 skadedjursförsäkrade 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 2021-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Thord Hägg	Ordförande
Eva Sandberg (avled 9.2.2022)	Vice ordförande
Catarina Ericson-Roos	Ledamot
Kettil Skarby	Ledamot
Håkan Lanshammar	Ledamot
Joakim Axelsson	Ledamot

REVISORER

Gunnar Enlund	Revisor
Leif Ekerling	Revisor
Arne Ekeröth	Revisorssuppleant

VALBEREDNING

Lena Hallergård, Maria Borgström och Anna-Cari Liungman

HISTORISKA UNDERHÅLL

Tak och fasad	1997-1999
Källsortering	1997
Stamreovering	2003
Hissreovering	2004-2005
Nya garageportar	2006
Målning och tätning av fönster	2007
Renovering av entrépartier, entrégångar	2013
Stamspolning av fastighet	2013
Garageombyggnad med sedumtak	2015
Motorvärmare i garage	2015
Byte undercentral	2016
Renovering av lokal, Götgatan 6	2017
lordningsställande av fd oljetankrum till cykelrum	2017
Målning av fönster (södra sidorna)	2017
Renovering av tvättstugan Odensgatan	2018
Målning av balkongskärmar och stuprör	2018
Renovering som återställande efter vattenskada i hyreslokalerna på Odensgatan har genomförts.	2019
Tvättstugan på Torsgatan har renoverats under året. Korridoren i källaren på Torsgatan har målats vad gäller väggar, tak och golv.	2020
Ventilationen har förnyats i lokalen Götgatan 6, så att den nu uppfyller de krav som ställs för den friskvårdsverksamhet som bedrivs i lokalen.	2020
Ny pergola har uppförts i trädgården komplett med plantering av rosor och lavendel runt flaggstången. En uppskattad förnyelse av trädgården och mycket utnyttjad detta Corona	2020

Trapphusen renoverades med ny rörelsestyrd och lågenergi-belysning. Trapphusen målades i sin helhet och trapporna rengjordes på djupet och slipades. Även cykelförråden målades och belysningen uppdaterades likt källgångar och trapphus. 2021

PLANERADE UNDERHÅLL

Planerat underhåll stäms av kontinuerligt efter behov.

Undercentralen med bastu och dusch behöver renoveras. Förslag har kommit på att där göra ett utrymme för ett gym för föreningens medlemmar.

Undersökning för att se hur hissarna ska kunna förnyas har startats med mål att kunna öka tillgänglighet. Målsättningen är att kunna bo kvar även om man är rullstolsbunden eller behöver rullator. På samma sätt som det förenklas för familjer med barnvagnar.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Jobero Fastighetservice

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 637 748	2 611 099	2 414 831	2 344 298
Resultat efter fin. poster	-328 091	42 027	-65 123	-486 209
Soliditet, %	-6	-4	-4	-3
Yttre fond	257 538	429 244	198 978	409 666
Taxeringsvärde	85 846 000	85 846 000	85 846 000	66 326 000
Bostadsyta, kvm	4 835	4 835	4 835	4 835
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	446	437	429	419
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 244	2 264	2 179	2 091
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,32	1,73	1,79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

ok
CORSE

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	360 120	-	-	360 120
Fond, yttre underhåll	429 244	-	-171 706	257 538
Balanserat resultat	-1 203 458	42 027	171 706	-989 725
Årets resultat	42 027	-42 027	-328 091	-328 091
Eget kapital	-372 067	0	-328 091	-700 159

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-989 725
Årets resultat	-328 091
Totalt	-1 317 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	257 538
Att från yttre fond i anspråk ta	-257 538
Balanseras i ny räkning	-1 317 817
	-1 317 817

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 634 148	2 575 099
Rörelseintäkter		500	133
Summa rörelseintäkter		2 634 648	2 575 232
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 030 038	-1 708 507
Övriga externa kostnader	8	-166 797	-142 181
Personalkostnader	9	-68 911	-56 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 063	-485 000
Summa rörelsekostnader		-2 818 809	-2 391 719
RÖRELSERESULTAT		-184 161	183 513
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-143 930	-141 486
Summa finansiella poster		-143 930	-141 486
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-328 091	42 027
ÅRETS RESULTAT		-328 091	42 027

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 362 218	9 545 718
Markanläggningar	12	240 075	253 107
Maskiner och inventarier	13	329 926	394 361
Pågående projekt		14 709	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 946 928	10 193 186
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	24 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	24 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 949 728	10 217 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1 660	11 696
Övriga fordringar	15	22 946	40 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	129 132	93 816
Summa kortfristiga fordringar		150 418	145 831
Kassa och bank			
Kassa och bank		584 019	731 866
Summa kassa och bank		584 019	731 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		734 437	877 696
SUMMA TILLGÅNGAR		10 684 165	11 095 283

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		360 120	360 120
Fond för yttre underhåll		257 538	429 244
Summa bundet eget kapital		617 658	789 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-989 725	-1 203 458
Årets resultat		-328 091	42 027
Summa fritt eget kapital		-1 317 817	-1 161 431
SUMMA EGET KAPITAL		-700 159	-372 067
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 118 750	9 884 500
Summa långfristiga skulder		5 118 750	9 884 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 729 750	1 063 000
Leverantörsskulder		108 549	122 854
Skatteskulder		7 564	7 248
Övriga kortfristiga skulder		-550	14 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	420 261	374 760
Summa kortfristiga skulder		6 265 574	1 582 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 684 165	11 095 283

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	731 866	936 403
Resultat efter finansiella poster	-328 091	42 027
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	553 063	485 000
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	224 972	527 027
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 588	-39 807
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 974	-5 784
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	236 359	481 436
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-306 805	-1 098 973
Kassaflöde från investeringar	-306 805	-1 098 973
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	21 600	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-99 000	413 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-77 400	413 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-147 846	-204 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	584 019	731 866

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gjuke har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 %
Markanläggningar	5 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	286 224	276 422
Hysesintäkter, lokaler	3 000	2 100
Hysesintäkter, p-platser	146 000	170 150
Intäktsreduktion	-3 600	-3 699
Årsavgifter, bostäder	2 156 616	2 114 300
Övriga intäkter	46 408	15 959
Summa	2 634 648	2 575 232

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	78 661	28 503
Fastighetsskötsel	94 665	163 440
Snöskottning	0	2 235
Städning	90 000	90 064
Trädgårdsarbete	504	81 807
Övrigt	5 150	18 281
Summa	268 980	384 331

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	11 846	0
Reparationer	122 674	159 375
Summa	134 520	159 375

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Reparation Torsgatan	657 550	90 101
Övrigt	-185 000	0
Summa	472 550	90 101

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	83 778	85 278
Sophämtning	57 122	55 050
Uppvärmning	626 318	570 420
Vatten	125 245	108 939
Summa	892 463	819 687

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	74 927	74 928
Fastighetsförsäkringar	60 655	56 132
Fastighetsskatt	74 656	73 336
Kabel-TV	51 287	50 618
Summa	261 525	255 014

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	23 301	11 169
Juridiska kostnader	2 390	0
Kameral förvaltning	63 784	61 300
Övriga förvaltningskostnader	77 322	69 712
Summa	166 797	142 181

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	8 911	6 030
Styrelsearvoden	60 000	50 000
Summa	68 911	56 030

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	28	136
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	143 706	141 347
Övriga räntekostnader	196	3
Summa	143 930	141 486

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 878 971	17 119 110
Årets inköp	292 096	759 861
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 171 067	17 878 971
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 333 253	-7 920 903
Årets avskrivning	-475 596	-412 350
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 808 849	-8 333 253
Utgående restvärde enligt plan	9 362 218	9 545 718
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 646 000	43 646 000
Taxeringsvärde mark	42 200 000	42 200 000
Summa	85 846 000	85 846 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	260 709	0
Årets inköp	0	260 709
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 709	260 709
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 602	0
Årets avskrivning	-13 032	-7 602
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 634	-7 602
Utgående restvärde enligt plan	240 075	253 107

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 251 122	1 172 719
Inköp	0	78 403
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 251 122	1 251 122
Ingående ackumulerad avskrivning	-856 761	-791 713
Avskrivningar	-64 435	-65 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-921 196	-856 761
Utgående restvärde enligt plan	329 926	394 361
NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	21 600
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	24 400
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	22 946	22 990
Övriga fordringar	0	17 329
Summa	22 946	40 319
NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	6 243	6 244
El	28 828	15 976
Fastighetsskötsel	-3	7 397
Försäkringspremier	15 433	14 350
Förvaltning	16 279	15 946
Kabel-TV	13 198	12 821
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 154	21 082
Summa	129 132	93 816

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	1,40 %	4 690 750	4 690 750
Handelsbanken	2024-04-30	1,18 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2024-01-30	1,34 %	2 393 750	2 468 750
Stadshypotek	2027-12-30	1,32 %	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	2022-02-25	1,09 %	964 000	988 000
Summa			10 848 500	10 947 500
Varav kortfristig del			5 729 750	
Av kortfristig del amorteras inom 12 månader			99 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	16 639	1
Förutbetalda avgifter/hyror	231 082	222 164
Uppvärmning	93 084	73 165
Utgiftsräntor	6 856	7 049
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 600	72 381
Summa	420 261	374 760

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	12 247 500	12 247 500
Summa	12 247 500	12 247 500

Underskrifter

Uppsala, 2022 - 04 - 08

Ort och datum

Kjetil Skarby

Kjetil Skarby
Ledamot

Lars Håkan Lanshammar

Lars Håkan Lanshammar
Ledamot

Catarina Margareta Ericson-Roos

Catarina Margareta Ericson-Roos
Ledamot

Thord Hägg

Thord Hägg
Styrelseordförande

Joakim Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 20

Leif Ekerling
Revisor

Gunnar Enlund
Gunnar Enlund
Revisor

Revisionsberättelse

för Bostadsrättsföreningen Gjuke gällande räkenskapsåret 2021

Undertecknade, av Brf Gjuke utsedda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för år 2021.

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

Vi tillstyrker:

- resultat- och balansräkningen fastställs och
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för tiden som redovisningen omfattar.

Uppsala den 20 april 2022


Gunnar Enlund


Leif Ekerling

Förslag till kandidater i styrelsen för BRF Gjuke på Årsstämman 9 maj, 2022

Här kommer de nya namnen till styrelsen från Valberedningen:

Antal ledamöter – oförändrat 6 st.

Ordförande på 1 år : Thord Hägg

Ledamöter på två år:

Gustav Solberger ersätter Joakim Axelsson, styrelseledamot med IT-inriktning

Ketil Skarby, omval på två år

Catarina Ericson-Roos, omval på två år

Fyllandsval på ett år:

Maria Borgström ersätter Eva Sandberg,

Sedan tidigare vald med ett år kvar Håkan Lanshammar

Revisorer:

Gunnar Enlund, sammankallande, omval

Leif Ekerling, omval

Arne Ekeroth, Suppleant, omval

Jag vill tacka alla inblandade för gott samarbete!

Lena Hallergård
Valberedningens ordförande

Staket mot den av Bostadsrättsföreningen Luthagen ägda grannfastigheten

När vi flyttade in på Odensgatan 5 B fanns ett staket mellan föreningens fastighet och grannfastigheten, som tillhör Brf Luthagen. Det löpte i fastighetsgränsen mellan hörnet på T-huset och hörnet på O-huset. Av något för oss okänt skäl togs det senare bort av föreningens styrelse. Vi tycker emellertid att det finns ett behov av ett staket här för att förhindra oönskad trafik genom växtligheten. Någon har försökt lösa problemet genom att sätta repstumpar på ett par ställen. Det ser inte bra ut. Vi har förstått att det även hos företrädare för Brf Luthagen finns ett intresse för ett staket.

Vi föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att förhandla med styrelsen för Brf Luthagen i syfte att åstadkomma ett staket i fastighetsgränsen.

Uppsala den 9 april 2022

Annika och Hans Forssell

Redovisning av status i projektet att renovera hissarna i våra fastigheter.

Renovering /förnyelse av hissarna

Styrelsen har initierat ett projekt att se över hissarna. Det är flera skäl till det:

- Vi måste öka tillgängligheten genom hissarna för äldre, rörelsehindrade men också för barnfamiljer med barnvagnar. **Vi ska se till att man kan bo kvar så länge man vill utan att tvingas flytta pga bristande tillgänglighet.**
- Hissarna behöver genomgå återkommande underhåll/renovering.
- För att göra en korrekt undersökning har vi kontaktat en hisskonsult för anbudsfrågningar för åtgärderna.
- Bjerking Ingenjörbyrå har kontaktats och lämnat utlåtande över att åtgärder inte kommer att påverka byggnadens konstruktion och bärighet.
- Kan hissarna förlängas för att gå upp på vinden?

Styrelsen har därmed bett konsulten att ta in anbudsfrågningar för både renovering och för utbyte av hissarna.

Utgångspunkten för utbyte är att det är de befintliga hisschaktens storlek är dimensionerade för vilken storlek som kan användas.

Ny teknik gör att det är möjligt att öka storleken på hisskorgarna för att få in vagnar, rullstolar och annat – utan att göra påverkan av byggnadskonstruktionen.

Odensgatan

Arkitekturen på Odensgatan gör det möjligt att göra en ombyggnation så att hissen kan göra ett nytt stan-plan , dvs kan stanna på gatuplanet genom att en hissdörr tas upp även mitt emot den dörr som idag finns på hissen. Källardörren behöver då flyttas in i trappan vilket är avstämt både med Bjerking och brandmyndigheterna.

Den här förändringen kommer att ge en ”modern” access till hissen.

Torsgatan

Som vi alla vet är det en annan arkitektonisk lösning vid entréerna vilket gör att det inte finns samma möjligheter som på Odensgatan. Vi undersöker här möjligheten att göra t.ex en gjuten ramp ut från källardörren som gör det möjligt att göra en bra tillgänglighetsanpassning även till Torsgatan.

STATUS: Vi har inte kunnat få in ett fullständigt beslutsunderlag med komplett kostnadsbild, varför vi kommer att kalla till ett extra beslutsmöte om detta.

Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att fortsätta arbetet med att ta fram ett komplett beslutsunderlag för tillgänglighetsförbättring av hissarna.

Belopp i SEK, låsdatum .	Utfall 2020	Budget 2021	Utfall 2021	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	2 114 300	2 178 000	2 156 616	2 199 744
3051, Hyresintäkter lokaler	276 422	285 000	286 224	267 253
3056, Hyresintäkter p-plats	170 150	180 000	146 000	146 067
3058, Hyresintäkter förråd	2 100	7 000	3 000	3 600
3073, Hyresintäkt bredband	9 000	0	35 400	79 200
3082, Hyres-/avgiftsbortfall lokaler	-3 699	0	-3 600	0
Summa Rörelsens huvudintäkter	2 568 273	2 650 000	2 623 640	2 695 864
Debiterade förbrukningskostnader				
3121, El	6 826	0	9 978	11 105
Summa Debiterade förbrukningskostnader	6 826	0	9 978	11 105
Ersättningar och intäkter från hyresgäster				
3214, Städavgifter	0	0	530	707
Summa Ersättningar och intäkter från hyresgäster	0	0	530	707
Summa Nettoomsättning	2 575 099	2 650 000	2 634 148	2 707 676
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämning	-2	0	0	0
3990, Övriga intäkter	135	0	0	0
Summa Övriga rörelseintäkter	133	0	0	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	2 575 232	2 650 000	2 634 148	2 707 676

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städ

4000, Fastskötsel, städ material	-417	-2 000	-417	-2 000
4110, Fastskötsel/teknisk förv arvode	-92 604	-96 000	-94 248	-97 025
4119, Fastskötsel/teknisk förv extra	-70 419	-82 000	0	0
4120, Entrepkostn städ	-86 939	-89 000	-90 000	-92 700
4121, Städning beställning	-3 125	-4 000	0	0
4140, Besiktningkostnader	-15 153	-21 000	-10 936	-15 018
4150, Hiss serviceavtal	-6 668	-6 000	-4 445	-3 052
4155, Övriga serviceavtal	-2 926	-3 000	-2 968	-3 046
4160, Trädgård och blommor	-81 807	-80 000	-504	0
4170, Snöskottning och sandupptagning	-2 235	-3 000	0	0
4180, Klottersanering	-906	-1 000	-4 400	-3 108
4185, Mattservice	-3 756	-4 000	-10 672	-12 849
4190, Övriga köpta tjänster	-17 375	0	-750	0
Summa Fastighetsskötsel och städ	-384 331	-391 000	-219 340	-228 798

Reparationer

4300, Övriga rep./underhåll	-159 375	-100 000	-118 919	-100 000
4336, Dörrar och lås/porttele	0	0	-11 846	0
4399, Temp. rep und eller projekt	0	0	0	0

Summa Reparationer	-159 375	-100 000	-130 765	-100 000
Planerat underhåll				
4301, Planerade underhåll	-90 101	-400 000	-472 550	-100 000
4500, Övrigt plan. UH	0	0	0	0
4506, Reservering hissbyte	0	0	0	-200 000
Summa Planerat underhåll	-90 101	-400 000	-472 550	-300 000
Taxebundna kostnader				
4611, Fastighetsel	-85 278	-90 000	-83 778	-60 209
4623, Fjärrvärme	-570 420	-620 000	-626 318	-665 150
4630, Vatten	-108 939	-122 000	-125 245	-130 226
4640, Sophämtning	-28 181	-32 000	-29 922	-29 035
4641, Grovsopor, tidningar	-26 869	-28 000	-27 200	-27 970
Summa Taxebundna kostnader	-819 687	-892 000	-892 463	-912 590
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-56 132	-58 000	-60 655	-62 102
4760, Kabel-TV	-50 618	-53 000	-51 287	-52 823
4761, Bredband	-74 928	-57 000	-74 927	-77 176
Summa Övriga driftskostnader	-181 678	-168 000	-186 869	-192 101
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-73 336	0	-74 656	0
4805, Beräknad fastighetsskatt	0	-75 000	0	-74 652
Summa Fastighetsskatt	-73 336	-75 000	-74 656	-74 652
Summa Driftkostnader	-1 708 507	-2 026 000	-1 976 643	-1 808 141
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial				
5410, Förbrukningsinventarier	-11 169	-15 000	-23 301	-15 000
Summa Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-11 169	-15 000	-23 301	-15 000
Kontorsmateriel				
6100, Kontorsmtrl trycksaker	-2 269	-1 000	-3 524	-4 210
Summa Kontorsmateriel	-2 269	-1 000	-3 524	-4 210
Tele och post				
6210, Telekommunikation	-1 975	-2 000	-1 822	-2 502
6230, Datakommunikation	-1 087	0	-1 496	0
6250, Postbefordran	-180	0	-153	0
Summa Tele och post	-3 242	-2 000	-3 471	-2 502
Försäkringar och övriga risk kostnader				
6321, Inkasso	-219	0	-180	0
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	-219	0	-180	0
Förvaltningskostnader				
6470, Styr.möte/stämman/städdag	-28 352	-24 000	-46 449	-24 000
6471, Trivselåtgärder	-5 433	-2 000	-1 093	-2 000
6480, Arvode ekonomisk förvaltning	-61 300	-63 000	-63 784	-65 698
6482, Extradebitering förvaltn.	-5 532	-6 000	-10 072	-6 463
6490, Övr förvaltningskostnader	-4 024	-4 000	-2 428	-3 008
Summa Förvaltningskostnader	-104 641	-99 000	-123 826	-101 169
Övriga externa tjänster				
6560, Serv.avg branschorg.	-5 590	-4 000	-5 710	-4 413
6570, Bankkostnader	-1 436	-2 000	-3 351	-3 458
Summa Övriga externa tjänster	-7 026	-6 000	-9 061	-7 871
Övriga externa kostnader				
6990, Övriga externa kostnader	-13 616	0	-1 044	0
Summa Övriga externa kostnader	-13 616	0	-1 044	0
Summa Övriga externa kostnader	-142 181	-123 000	-164 407	-130 752

Personalkostnader				
Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-50 000	-55 000	-60 000	-55 000
Summa Arvoden	-50 000	-55 000	-60 000	-55 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Lagstadgade arb giv avg	-6 030	-4 000	-8 911	-4 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-6 030	-4 000	-8 911	-4 000
Summa Personalkostnader	-56 030	-59 000	-68 911	-59 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	668 513	442 000	424 187	709 783
Avskrivningar				
7821, Avskrivn byggnader	-17 004	-17 000	-17 004	-17 004
7822, Avskrivning fast. förbättr	-395 346	-377 000	-458 592	-440 904
7824, Avskrivning markanläggning	-7 602	-6 000	-13 032	-13 032
7830, Avskrivn maskiner o inv	-65 048	-65 000	-64 435	-66 348
Summa Avskrivningar	-485 000	-465 000	-553 063	-537 288
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-2 391 719	-2 673 000	-2 763 024	-2 535 181
RÖRELSERESULTAT	183 513	-23 000	-128 876	172 495
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8400, Räntekostnader	-136	0	-28	0
8410, Låneräntor	-141 347	-150 000	-143 706	-141 583
8422, Dröjsmålsränta	-3	0	-152	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-141 486	-150 000	-143 886	-141 583
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	42 027	-173 000	-272 762	30 912
ÅRETS RESULTAT	42 027	-173 000	-272 762	30 912