

Årsredovisning

Brf Gärdet

717600-3262

Styrelsen för Brf Gärdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för brf Gärdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning: Luthagen 7:2, Helga Trefaldighet Församling
Byggnadsår: 1953

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 30 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

2 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
4 st 3,5 rum och kök
19 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök + 2,5 rum och kök
2 st 6 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 2 874 kvm. I fastigheten finns också 4 st garage med total yta om 64,8 kvm. Garagen är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknad hos Trygg Hansa. Kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring ingår för samtliga lägenheter.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 48 666 000 varav byggnadsvärdet är 25 066 000 kr och markvärdet uppgår till 23 600 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.
Uppsala fastighetstjänst har svarat för fastighetsskötseln.
PD Miljövårdsservice AB sköter lokalvården.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-04-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Borner	Ledamot
Camilla Sorati-Svensson	Ledamot
Bror Wahlund	Ledamot
Mattias Bergman	Ledamot
Stefan Ödkvist	Ledamot
Jan Hagerlid	Suppleant
Jessie Kolb	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Borev revision AB
Borev revision AB

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Ulrika Hellman
Carina Brännström

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-11.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har 47 (47) medlemmar fördelade på 30 lägenheter.
0 medlemmar har tillkommit och 0 har lämnat föreningen under året.
Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets slut upplåtna.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	1622	1625	1617	1617	1617
Resultat efter finansiella poster, tkr	-330	-925	-7	177	3
Soliditet%	-50	-40	-17	-17	-21
<hr/>					
Eget kapital, tkr	-2189	-1859	-934	-927	-1104
Taxeringsvärde, tkr	48666	38066	38066	38066	32751
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	533	533	533	533	533
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2184	2203	2111	2119	2127
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	12,9	16,63	15,94	16	18,67
Genomsnittlig skuldränta %	1,47	1,1	1,03	1,09	1,46
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	47	47	47	58	58
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	31	75	17	58	225
Antal överlåtelser	0	1	2	1	3
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	0	35899	36652	35754	33357

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året låtit måla om trapphusen samt installerat ny belysning i de samma.
Nya trycken och låskistor har monterats på källardörrar, tvättstugor och förråds/allmänna utrymmen
Tvättstugan har fått två nya tvättmaskiner samt ett nytt torkskåp.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	165 800	216 961	-1 316 424	-925 025
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-925 025	925 025
Förändring av fond yttre underhåll		-126 961	126 961	
Årets resultat				-330 056
Belopp vid årets utgång	165 800	90 000	-2 114 488	-330 056

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 114 488
Årets resultat	-330 056
<i>Summa</i>	<i>-2 444 544</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	135 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-90 000
Balanseras i ny räkning	-2 489 544
<i>Summa</i>	<i>-2 444 544</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 621 932	1 624 932
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 621 932	1 624 932
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 554 491	-2 177 574
Personalkostnader	8	-47 311	-45 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-257 914	-257 914
Summa rörelsekostnader		-1 859 716	-2 481 485
Rörelseresultat		-237 784	-856 553
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 272	-68 472
Summa finansiella poster		-92 272	-68 472
Resultat efter finansiella poster		-330 056	-925 025
Resultat före skatt		-330 056	-925 025
Årets resultat		-330 056	-925 025

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11, 12	3 749 418	4 007 332
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 749 418	4 007 332
Summa anläggningstillgångar		3 749 418	4 007 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		86 207	91 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 457	70 335
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		222 664	161 422
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		406 109	531 813
<i>Summa kassa och bank</i>		406 109	531 813
Summa omsättningstillgångar		628 773	693 235
SUMMA TILLGÅNGAR		4 378 191	4 700 567

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		165 800	165 800
Fond för yttre underhåll		90 000	216 961
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>255 800</i>	<i>382 761</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 114 488	-1 316 424
Årets resultat		-330 056	-925 025
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 444 544</i>	<i>-2 241 449</i>
Summa eget kapital		-2 188 744	-1 858 688
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	6 225 625	6 278 125
Summa långfristiga skulder		6 225 625	6 278 125
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	52 500	52 500
Leverantörsskulder		110 996	77 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 814	151 260
Summa kortfristiga skulder		341 310	281 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 378 191	4 700 567

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	2,5-6,67	15-40

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 531 332	1 531 332
Årsavgifter garage	15 840	15 840
Hysesintäkter, p-platser	11 400	14 400
Bredband	63 360	63 360
Summa	1 621 932	1 624 932

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2019	2018
WC i källare	5 605	–
Tvättstuga	11 588	7 041
Soprum	–	26 000
Dörrar och lås	1 161	7 038
VA	1 513	–
Värme	23 077	–
El	4 658	–
Planteringar, träd och buskar	15 527	33 398
Markinventarier	2 530	–
Ventilation	952	–
Summa	66 611	73 477

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Tvättstuga, nya TM, nytt torkskåp	118 713	–
Dörrar och lås	28 828	1 038 275
Trapphus, målning samt ny belysning	249 015	–
Tak	–	18 375
Summa	396 556	1 056 650

Not 5	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	160 439	142 056
	Snöröjning och sandning	5 079	12 541
	Städning	65 685	63 228
	Fastighetsel	40 570	39 383
	Fjärrvärme	331 130	348 867
	Vatten och avlopp	87 475	80 087
	Avfallshantering	64 747	58 033
	Fastighetsförsäkring	53 716	51 115
	Skadedjursförsäkring	6 071	5 990
	Kabel-TV	32 904	32 202
	Bredband	70 044	63 360
	Övriga serviceavtal	–	824
	Summa	917 860	897 686
Not 6	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2019	2018
	Fastighetsskatt	660	660
	Fastighetsavgift	44 064	42 784
	Summa	44 724	43 444
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 327	2 958
	Upprättande av energideklaration	–	9 990
	Telefon och post	3 180	3 090
	Hemsida/webbhotell	5 124	12 500
	Revisionsarvode	11 250	10 000
	Föreningsstämma / gemensamma aktiviteter	10 854	12 059
	Ekonomisk förvaltning	50 128	48 624
	Avgifter till Bolagsverket	700	600
	Bankkostnader	1 546	1 296
	Övriga externa tjänster	25 333	–
	Facklitteratur	450	450
	Bostadsrätterna	4 850	4 750
	Summa	128 742	106 317
Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	36 000	35 000
	Sociala avgifter	11 311	10 997
	Summa	47 311	45 997

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 738 699	2 738 699
	Utgående anskaffningsvärden	2 738 699	2 738 699
	Ingående avskrivningar	-2 156 117	-2 156 117
	Utgående avskrivningar	-2 156 117	-2 156 117
	Redovisat värde	582 582	582 582

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark med 582 582 kr vilken inte är föremål för avskrivning. Byggnaderna är tillfullo avskrivna.

Not 10	Sophus	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	515 324	515 324
	Utgående anskaffningsvärden	515 324	515 324
	Ingående avskrivningar	-51 532	-38 649
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 883	-12 883
	Utgående avskrivningar	-64 415	-51 532
	Redovisat värde	450 909	463 792

Uppfört år 2015, avskrivningstid 40 år.

Not 11	Stambyte utfört år 2003	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 070 534	6 070 534
	Utgående anskaffningsvärden	6 070 534	6 070 534
	Ingående avskrivningar	-3 237 616	-3 035 265
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-202 351	-202 351
	Utgående avskrivningar	-3 439 967	-3 237 616
	Redovisat värde	2 630 567	2 832 918

Avskrivningstid 33 år

Not 12	Balkongrenovering utförd år 2007	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	640 200	640 200
	Utgående anskaffningsvärden	640 200	640 200
	Ingående avskrivningar	-512 160	-469 480
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-42 680	-42 680
	Utgående avskrivningar	-554 840	-512 160
	Redovisat värde	85 360	128 040

Avskrivningstid 15 år.

Not 13	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank, ränta 1,41%, villkorsändras 3 mån	2 015 750	2 026 750
	Swedbank, ränta 1,482%, villkorsändras 3 mån	1 507 375	1 518 875
	Swedbank, ränta 1,482%, villkorsändras 3 mån	2 500 000	2 500 000
	Swedbank, ränta 1,419%, villkorsändras 3 mån	255 000	285 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-52 500	-52 500
	Summa	6 225 625	6 278 125

Not 14	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 700 000	7 700 000
	Summa ställda säkerheter	7 700 000	7 700 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala /

Camilla Svensson-Sorati

Karin Börner

Bror Wahlund

Stefan Ödkvist

Mattias Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats

Borev revision AB
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till årsredovisningen 2019

<u>Historisk förbrukning</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	14	14	12	12	11	12
Vattenkostnad kr/kvm UBA	30	28	27	24	26	24
Värmekostnad kr/kvm UBA	115	121	123	122	118	116
Sophantering kr/kvm UBA	23	20	16	14	16	17

Föreningens kommande ekonomiska situation

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka underhållsutgifterna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

<u>Planerat underhåll, tkr</u>					<u>2020-2021</u>	<u>2022-2024</u>	<u>2025-2027</u>
Enligt underhållsplan från 2016-01-20					110	135	582

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
Stambyte	2003	Byte
Balkonger	2007	Renovering
Fönster	2014	Byte
OVK	2015	
Källardörrar	2015	Byte
Garageportar	2015	Byte
Skyddsrum	2016	Renovering
Kodlås	2017	Installation
Cirkulationspump och ställdon	2017	Byte
Lekplats och markytor	2017	
Lägenhetsdörrar och lås	2018	Byte
Tvättmaskiner 2 st	2019	Byte
Torkskåp	2019	Byte
Trapphus	2019	Målning
Trapphus	2019	Ny belysning
Lås på källardörrar, tvättstugor och förråds/allmänna utrymmen	2019	Byte

Prognos kassaflöde, tkr	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
IB Likvida medel	406	666	794	830
Årsavgifter	1547	1547	1547	1547
Hysesintäkter	14	14	14	14
Övriga intäkter	63	63	63	63
Summa inbetalningar	1624	1624	1624	1624
Löpande reparationer	-40	-41	-42	-42
Planerat underhåll/ investering	0	-110	-135	0
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	-46	-47	-48	-49
Driftkostnader	-981	-1001	-1021	-1041
Övriga rörelsekostnader	-105	-107	-109	-111
Styrelsearvoden och personalkostnader	-46	-46	-46	-46
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-94	-93	-135	-175
Amorteringar	-52	-52	-52	-52
Summa utbetalningar	-1364	-1496	-1587	-1517
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	666	794	830	937
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,5	1,5	2,3	3